

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Tsiviilõiguse õppetool

Laura Laumets

**LIIGKASUVÕTMINE KUI HEADE KOMMETE VASTANE TEGEVUS TEHINGU  
TÜHISUSE ALUSENA**

Magistritöö

Juhendaja  
Professor Paul Varul

Tartu  
2012

# Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Heade kommete vastasus tehingu tühisuse alusena.....	7
1.1. Heade kommete vastasuse mõiste.....	7
1.2. Heade kommete vastasuse õiguslik tähendus .....	16
2. Liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus, selle õiguslik tähendus ja tagajärjed .....	22
2.1. Liigkasuvõtmistehingute regulatsiooni kujunemine ja õiguslik tähendus erinevates Euroopa riikides .....	22
2.2. Liigkasuvõtmise heade kommete vastasus Euroopa mudelseadustes.....	30
2.3. Liigkasuvõtmise heade kommete vastasus ja selle õiguslik tähendus Eestis .....	33
2.4. Liigkasuvõtmise objektiivsed ja subjektiivsed asjaolud tehingu tühisuse alusena (TsÜS § 86).....	36
2.4.1. Objektiivsed asjaolud .....	36
2.4.2. Subjektiivsed asjaolud.....	39
2.5. Liigkasuvõtmistehingu õiguslikud tagajärjed .....	42
3. Kiirlaenu tehingud kui heade kommete vastased liigkasuvõtjalikud tehingud.....	46
3.1. Kiirlaenu teenuse kujunemine .....	46
3.2. Kiirlaenu andjatele kehtestatud nõuded ning nende rikkumise heade kommete vastasus tehingu tühisuse alusena .....	48
3.3. Tarbijakrediitilepingute heade kommete vastasuse tõendamine .....	56
Kokkuvõte.....	60
Summary .....	64
Kasutatud kirjanduse loetelu .....	70
Kasutatud normatiivaktide loetelu .....	72
Kasutatud kohtupraktika loetelu.....	72
Muud materjalid.....	73
Kasutatud lühendid.....	74

## Sissejuhatus

Käesolevas magistritöös käsitletakse liigkasuvõtjalike tehingute tühisust, mis tuleneb vastuolust heade kommetega. Heade kommete instituuti kasutatakse erinevates õigussüsteemides juhul, kui teised tehingu tühisust kaasa toovad õiguslikud alused ei ole kohaldatavad ning tehing on silmnähtavalt vastuolus ühiskonnas kehtivate moraalinormide ja õiguspõhimõtetega. Kõnealuse õigusinstituudi kasutamine on aga üsna keerukas, kuna tõekspidamised ja väärtushinnangud on ajas ning ruumis muutuvad ja ei võimalda otseselt defineerida, mis on head kombed ning kust jookseb piir heade kommetega kooskõla ja vastuolu vahel. Teisalt annab heade kommete mõiste definitsiooni puudumine kohtutele suurema tõlgendamisruumi selleteemaliste vaidluste lahendamisel.

Vastuolu heade kommetega on tsiviilseadustiku üldosa seaduse kohaselt ka Eestis üheks tehingu tühisuse aluseks ning seda reguleeritakse TsÜS §-ga 86. Hoolimata asjaolust, et TsÜS näeb otseselt ette paljude tehingute keelatus ja tühisuse, ei ole seadusandja kunagi võimeline loetlema kõiki asjaolusid, mille puhul on tehing mõistliku inimese sündsustundega vastusolus. Samuti ei ole seadusandja võimeline ajaga nii kiiresti kaasas käima, et kõik sellised alused kohe seadusjõu saaksid või vananenud ja ühiskonna kõlblustundega enam vastuolus mitteolevad alused tühistatud saaksid. Teisalt aga nõuab ühiskonna õigusteadvus, et eksisteeriks alus, mida saaks kohaldada paindlikult ja mis võimaldaks tunnustada tehingute tühisust, mis on vastuolus õiglaselt mõtleva isiku arusaamaga heast ja õigest.<sup>1</sup>

Käesoleva magistritöö teema valikul sai määravaks töö autori huvi heade kommete mõiste sisustamise vastu ning teema aktuaalsus seoses viimaste aastate jooksul populaarsust kogunud ja eraisikutele suuri finantsprobleeme tekitanud kiiralaenude turuletulekuga ning sellest tuleneva liigkasuvõtmisega. Pakutavad laenuteenused on kättesaadavad peaaegu igapähele, laenudega kaasnevad krediidi kulukuse määrad on erakordselt kõrged ning laenude tagasimaksetähtajad lühikesed. Tegemist on aktuaalse probleemiga, kuna praegusel ajal pakutavate ülikõrgete krediidi kulukuse määradega laenude tõttu on suur hulk tarbijaid sattunud rahalistesse raskustesse, oskamata vältida kiiralaenudega kaasnevate riskide realiseerumist. Sadade protsentideni ulatuvad tarbijakrediidi kulukuse määrad on laenuvõtjatele äärmiselt koormavad ning tekitavad probleeme võetud finantskohustuste õigeaegsel täitmisel. Kõnealuse teema käsitlemine on oluline ka asjaolu tõttu, et seda ei ole

---

<sup>1</sup> M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. Magistritöö, 2004, lk 4.

Eestis veel piisavalt uuritud. Kirjutatud on mitmeid bakalaureuse-, magistri- kui ka doktoritöid<sup>2</sup>, mis analüüsivad erinevaid nimetatud teemaga seotud aspekte, kuid käesoleva magistritöö näol on tegemist esimese selleteemalise kompaktse uurimusega.

Magistritöö eesmärgiks on otsida vastust küsimusele, milliste asjaolude esinemisel on põhjendatud tehingu tühisus vastuolu tõttu heade kommetega ning seda eelkõige laenulepingute liigkasuvõtjalikkuse korral. Nimetatud eesmärgist tulenevalt on käesoleva magistritöö põhiprobleemideks:

- kuidas määratleda heade kommete mõistet ning milline on heade kommete vastasuse õiguslik tähendus
- milline on heade kommetega vastuolus olevate tehingute põhjendatud regulatsioon Eestis
- kuidas määratleda liigkasuvõtjalikku tegevust ja mis alusel on tehing seoses liigkasuvõtmisega tühine heade kommete vastasuse tõttu

Tulenevalt püstitatud eesmärgist ja põhiprobleemidest on töö jagatud kolme peatükki. Esimene peatükk keskendub heade kommete mõiste avamisele ajaloolisest aspektist, tuginedes Rooma õigusele ning seostades seda tänapäevaste õiguspõhimõtetega nii Eestis kui mujal Euroopas. Tähelepanu all on ka asjaolu, et heade kommete tähendus on ajas muutuv väärtus, mistõttu ei ole võimalik seda seaduses väga kindlapiirilisel sisustada. Samuti analüüsitakse heade kommete institutsiooni olemasolu õiguslikku vajadust ja juhtumeid, millal seda peaks kohaldama tühisuse alusena ning rakendamise võimalusi tulenevalt kõnealuse institutsiooni dünaamilisest iseloomust. Heade kommete vastasust käsitlev regulatsioon peaks võimaldama kohtutel otsuste langetamisel tugineda konkreetsetes õigussüsteemis ja ühiskonnas käibel olevatele väärtustele ning rakendada heade kommete mõistet lähtuvalt vastaval ajahetkel aktsepteeritavast. Heade kommete institutsiooni parema arusaadavuse jaoks on käesolevas töös välja toodud ka heade kommete sisuline ja õiguslikke tagajärgi puudutav erinevus hea usu põhimõttest, mis on samuti oluline õiguslik printsiip.

---

<sup>2</sup> K. Kull. Hinna ja vastusaadava väärtuse vahekorra vastuolu heade kommetega tehingu tühisuse alusena. Bakalaureusetöö, Tartu: 2009; M. Kuurberg Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. Magistritöö, 2004; I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002; I. Ulst. Balancing the rights of consumers and service providers in Estonia. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011; K. Siibak. Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määramine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.

Vastuolu heade kommetega leiab käesolevas magistritöös läbivalt käsitlet kui tehingu tühisuse alus liigkasuvõtjalike tehingute korral.

Töö teises peatükis käsitletakse põhjalikumalt liigkasuvõtmise regulatsiooni ajaloolist kujunemist, selle ülevõtmist kaasaja õigusaktidesse ning käsitlet Euroopa mudelseadustes. Lisaks uuritakse varasemalt kehtinud regulatsiooni, mille kohaselt ei olnud tehingud heade kommete vastasuse eelduste täitmisel mitte tühised, vaid tühistatavad ning selle muutmise põhjendatust. Samuti võrreldakse Eestis seoses liigkasuvõtjaliku iseloomuga tehingutega kehtivat regulatsiooni Saksa BGB-s sätestatuga, kuna Saksa õigust on Eesti seaduste kujundamisel üheks oluliseks eeskujuks. Põhjalikumalt analüüsitakse kehtiva TsÜS-i § 86 lõigetest 2 ja 3 tulenevaid liigkasuvõtmise objektiivseid ja subjektiivseid asjaolusid ja eeldusi ja võrreldakse seda heade kommete vastasust puudutava kehtiva regulatsiooniga. Kuna nii Eesti kui ka teiste demokraatlike Euroopa riikide lepinguõiguses prevaleerib lepinguvabaduse põhimõte, analüüsitakse töös läbivalt ka seda, kas heade kommetega vastuolus olevate tehingute tühisus toob kaasa lepinguvabaduse piiramise. Käesoleva töö teises peatükis uuritakse ka asjaolu, millal on kohustuste ebaproportsionaalsus selline, et vastab heade kommete vastasuse kriteeriumitele ning on tehingu tühisuse tuvastamise aluseks. Liigkasuvõtmise õiguslike tagajärgede juures leiavad käsitlet nii laenuandja kui laenuvõtja õigused ja kohustused seoses tehingu tühisusega heade kommete vastasuse tõttu ning erisused tühisuse ja tühistatavuse osas nõuete aegumise aspektist. Samuti analüüsitakse tõendamiskoormuse ümberpööramise põhjendatust võrreldes varasemalt kehtinud regulatsiooniga.

Töö kolmandas peatükis on peamine tähelepanu pööratud liigkasuvõtmisele kiirlaenu tehingute näitel ning selle seotusele heade kommete vastasusega. Analüüsitakse kiirlaenu tehingute kujunemist Eesti laenururul ning laenuvõtjate peamisi ajendeid nimetatud tehingute tegemisel.

Magistritöö koostamisel on kasutatud erinevaid uurimismeetodeid, näiteks ajaloolist, süstemaatilis-loogilist ning võrdlevat õigusteaduslikku uurimismeetodit. Ajalooline meetod on käesoleva uurimuse peamiseks vahendiks töö esimeses peatükis, selgitamaks heade kommete vastase ja teises peatükis liigkasuvõtmise regulatsiooni kujunemist. Süstemaatilis-loogilise meetodi abil tuuakse välja seosed üld- ja erinormide ning kehtiva ja kehtetu regulatsiooni vahel. Läbivalt töös kasutatud leidev võrdlev uurimismeetod, mis on vajalik erinevate Eesti õigusaktide kõrvutamiseks teiste riikide seadustega ning samuti

erialakirjanduse võrdluseks. Lisaks Eesti ja Euroopa Liidu liikmesriikide regulatsioonile on kasutatud ka erialakirjandusest ning akadeemilistest artiklitest saadud materjali.

Käesoleva magistritöö peamiseks allikateks on nii eesti kui väliskirjandus, erinevates riikides avaldatud seadused ning kohtupraktika. Lisaks tsiviilseadustiku üldosa seaduses sätestatud regulatsioonile leiab põhjalikumalt käsitlust ka BGB § 138, mis on olnud eeskujuks TsÜS-i muudatuste sisseviimisel. Ajaloolisest aspektist on oluliseks allikaks R. Zimmermann'i "The Law of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition" ning heade kommets vastasuse rahvusvaheliselt tunnustatud tähenduse analüüsimiseks on autor kasutanud erinevaid Euroopa mudelseadusi, mis väljendavad üldisi seisukohti käsitletava valdkonna osas. Käesolevas magistritöö raames käsitletakse ka mitmeid Tartu Ülikooli õigusteaduskonnas kirjutatud magistri- ja doktoritöid, mis peatuvad heade kommets vastasuse määratlemisel ning analüüsivad erinevatest vaatenurkadest ka käesoleva töö läbivat teemat, milleks on kiiralaenude heade kommets vastasus. Seadusandja võimalikult täpse mõtte välja selgitamiseks on töö autor analüüsiks kasutanud ka erinevate õigusaktide kommenteeritud väljaandeid (TsÜS, VÕS) ning seaduseelnõude seletuskirju. Lisaks Eesti ja Euroopa Liidu liikmesriikide regulatsioonile on kasutatud ka erialakirjanduses avaldatud materjali. Magistritöös toodud praktilised näited tuginevad Riigikohtu lahendite analüüsile.

# 1. Heade kommete vastasus tehingu tühisuse alusena

## 1.1. Heade kommete vastasuse mõiste

Heade kommete vastaste tehingute puhul tuleb võrrelda ja kaaluda kahte põhimõtet – ühelt poolt lepinguvabadust (õigus sõlmida igasuguseid tehinguid) ja printsiipi *pacta sunt servanta* ning teiselt poolt printsiipi, mis teatud juhul annab poolele õiguse mitte täita ühiskonna moraaliga vastuolus olevat lepingut. Eelnevast nähtub, et lepinguvabadus ja heade kommete järgimise nõue on seotud – kohustus järgida häid kombeid ja lepinguvabadus on ühe asja kaks eri poolt. Igal juhul piirab heade kommete vastaste tingimuste keelamine oluliselt lepinguvabadust ja poolte vaba tahte õiguslikku siduvust.<sup>3</sup> Heade kommete instituudi sotsiaalse kaitse funktsiooni analüüsimisel on oluline küsimus avaliku õiguse ja riigi sekkumise mahust lepinguvabaduse instituuti, sest sekkumisega lähtutakse avalikust huvist, reguleeritakse tüüptingimuste kehtivust ning teostatakse avalikku kontrolli eraõiguslike lepingute üle. Heade kommete vastaste lepingute tühiseks lugemine on selge riigipoolne sekkumine poolte vabadusse sõlmida lepinguid neile meeldivatel tingimustel, ükskõik missuguse sisuga või ükskõik missugustel eesmärkidel. Riigipoolne sekkumine toimub läbi seadusandluse ja kohtupoolse tõlgenduse.<sup>4</sup> Head kombed kui üks tsiviilõiguse institute on olemuslikus seoses teiste tsiviilõiguse üldpõhimõtetega, kuid tema eripäraks jääb see, et heade kommete instituut peab eelkõige tagama kogu ühiskonnale objektiivselt oluliste väärtuste kaitse.<sup>5</sup>

On selge, et tehingu tühisust kaasa toov vastuolu heade kommetega piirab oluliselt lepinguvabadust kui ühte tsiviilõiguse põhiprintsiipi. Lepinguvabadus on kaasaegses lepinguõiguses piiratud nii lepingu sõlmimise sunniga (eriti monopolide puhul), lepingule seatud kohustuslike vorminõuetega ja sisupiirangutega. See, et tehing ei tohi olla vastuolus heade kommetega on otsene piirang lepingu sisu kui lepinguvabaduse keskse elemendi osas, mille rikkumine toob kaasa tehingu tühisuse.<sup>6</sup> Lepinguvabadust on piiratud heade kommete ja hea usu põhimõtetega.

---

<sup>3</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 31.

<sup>4</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 30.

<sup>5</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 33.

<sup>6</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 121-122.

Eksimuse korral heade kommete vastu on tehing õigustühine ka sõltumata regulatsiooni aluseks olevate sätete imperatiivsusest ja asjaolust, et kehtivat õigust muus osas rikutud ei ole. Heade kommete instituut on ühiste ühiskondlike väärtuste väljendajaks tsiviilõiguses.<sup>7</sup> Vaatamata lepinguvabaduse põhimõtte valdavale ülekaalule läänemaailmas peaks iga õigussüsteem säilitama õiguse kuulutada leping tühiseks, kui see on õiguslikult või moraalselt ebasobiv või vastuolus heade kommete ja avaliku korraga. Reeglid, mis otsustavad tehingu kehtetuse nendel alustel, on paljuski samad, olenemata, kas need tulenevad seadusest või kohtuotsusest. Kõikides süsteemides on peamine ülesanne kohtunikul, kes peab kaaluma iga üksikjuhtumi asjaolusid, et näha, kas lepingupooled on ületanud lubatavuse piire. Seda tehes püüavad kohtud vähendada eetilise käitumise ja avaliku korra ebamäära kontseptsiooni arusaadavate põhimõtteni, formuleerides konkreetseid eristamiskriteeriume ja minimeerides ebamõistlikke elemente, mis sisalduvad üldklauslites.<sup>8</sup>

Erinevates õigussüsteemides on küsimusele, mis muudab lepingu ebamoraalseks, erinevad vastused. Rõhuasetus on erinev, kuna eetikapiirid on riigiti erinevad ning traditsioonilised väärtushinnangud mängivad jätkuvalt olulist rolli.<sup>9</sup> Kõik Euroopa mudelseadused sisaldavad üldklauslit, mille kohaselt on ebamoraalsed ja/või avaliku korraga vastuolus olevad lepingud tühised. Algsetes ühiskondades olid religioon, õigus ja moraal omavahel tihedalt läbipõimunud.<sup>10</sup> Rooma juristid tuginesid heade kommete standardile vaid üksikute situatsioonitüüpide puhul, millest üheks oli tehinguvabaduse piiramine. Tegemist oli tehingutega, millega kaasnes keelatud käitumine. Need olid üldised deliktid, mitte spetsiifilised seadusjärgsed keelud. Tehinguid, mis viitasid delikti sooritamisele või kriminaalkuriteole, ei saanud hinnata *lex perfecta/minus quam perfecta/imperfecta* vaatenurgast - need pidid olema kehtetuks tunnistatud teistel alustel. Sellised tehingud olid alatud ning need ei saanud olla õigussüsteemi poolt tolereeritud.<sup>11</sup> Rooma õigusel ei olnud eriti lepingupooli kaitsvat funktsiooni. Erandiks oli intressimäärade piirang laenulepingutes, kuigi kõrge intress ei teinud lepingut tühiseks. Leping kehtis, kuid laenusaaja pidi tasuma vaid seadusjärgse maksimaalse intressimäära.<sup>12</sup>

<sup>7</sup> V. Kõve jt. Eraõiguse põhiprobleeme. Õppematerjal kohtunikele 2003. Tartu: Eesti Õiguskeskus 2004, lk 10 ja lk 16.

<sup>8</sup> K. Zweigert, H. Kötz. Introduction to comparative law. Third Revised Edition. Oxford: Clarendon Press, 1998, lk 380-381.

<sup>9</sup> K. Zweigert, H. Kötz (viide 8), lk 382.

<sup>10</sup> R. Zimmermann. The Law of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition. Cape Town, Wetton, Johannesburg: Juta & Co, Ltd, 1992, lk 706.

<sup>11</sup> Samas, lk 707.

<sup>12</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 10.



Kohusetunne ja kiindumus jumalate, vanemate ning lähisugulaste vastu, ühiskonna austus ja lugupidamine isiku suhtes ning kaasasündinud häbitunne – need on väärtuste tüübid, mis olid juba iidsetest aegadest hoidnud ühiskonda koos ja oma terviklikkusega moodustanud iseenesest mõistetavana heade kommete tuuma.<sup>13</sup> 18. ja 19. sajandi jooksul leidis üldine reegel, mille kohaselt on heade kommete vastased lepingud tühised, laialdast kasutust. See avaldas muljet Prantsuse tsiviilkoodeksi (CC) loojatele, võeti üle pandektistide poolt ja sai lõpuks Saksa tsiviilseadustiku (BGB) osaks. Ühena vähestest lepinguvabadust piiravatest vahenditest on heade kommete vastaste tehingute tühisuse sättel oluline roll.<sup>14</sup>

Ajalooliselt olid head kombed ja avalik kord kui väärtuskategooriad vajalikud selleks, et tagada riigi domineerimine üksikisiku üle ja turu allutamine riiklikule kontrollile. Heade kommete institutsiooni osatähtsus on lepingu kehtivuse kindlaksmääramisel tänapäeval oluliselt muutunud. Kaasaja post-modernses lepinguõiguses võib näha tendentsi mitte enam piirata lepinguvabadust lepingute tühiseks lugemisega nende sisu tõttu, vaid pigem lepinguvabaduse idee toetamist vahenditega, mis võimaldavad arvestada iga konkreetse juhtumi eripära ja valida juhtumi jaoks konkreetsed õiguslikud tagajärjed. Kohtutel on lepingulistes suhetes heade kommete ja avaliku korra järgimise kontrollimisel võimalik oma diskretsiooniõiguse piirides valida ettekirjutuste ja piirangute range järgimise ning lepinguvabaduse ideed toetavate õiguslike vahendite vahel, nagu seda on hea usu põhimõtte kohaldamine.<sup>15</sup>

Kuigi heade kommete vastasuse mõiste (*contra bonos mores*) oli kasutusel juba Rooma õiguses, ei ole seadustes endas heade kommete ega heade kommete vastasuse mõistet ega kriteeriume määratletud.<sup>16</sup> Heade kommete sisu kujunemine valitsevate väärtusstandardite alusel tähendab paratamatult selle sisu pidevat muutumist. See, mis oli eile heade kommete vastane, ei pruugi seda olla enam täna.<sup>17</sup> Õiguskord peab ühiskonna arenguid järgima ning kohus peab vastavalt sellele kujundama ka oma arusaama heade kommete tähendusest. Õiguse üldpõhimõtted ja määratlemata õigusmõisted võimaldavad tuua nende sisu avamisel õigusesse ka poliitilisi elemente.<sup>18</sup> Seega instituut jääb, kuid printsiibid muutuvad olenevalt ajast ja avalikust arvamusest.<sup>19</sup>

<sup>13</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 711.

<sup>14</sup> *Samas*, lk 713.

<sup>15</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 37.

<sup>16</sup> P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, lk 268, p 3.3.1.

<sup>17</sup> I. Kull (viide 15), lk 34.

<sup>18</sup> I. Kull (viide 15), lk 35.

<sup>19</sup> M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad lepingud. - *Juridica* VI/1999, lk 280-286.

Tänapäeval tunnistatakse lepingud heade kommete vastaseks eesmärgiga kaitsta avalikke huve, ühte lepingupoolt või kolmandate isikute huve. Tehingute lugemine heade kommetega vastuolus olevaks avalikes huvides on problemaatiline, sest otseselt ei ole selliste lepingutega kedagi kahjustatud. Huvi, mida selliste lepingute tühiseks tunnistamisel kaitstakse, on kollektiivne huvi.<sup>20</sup> Tehingu heade kommete vastasus võib konkreetsel juhul tuleneda juba selle objektiivsest sisust. Eriti on see nii juhul, kui tehingu teostamine kujutab endast eksimust avaliku korra vastu. Sedavõrd ei ole ühe või mõlema poole subjektiivsetel ettekujutustel tähtsust.<sup>21</sup> Tehingu tühisuse tuvastamisel lähtutakse üldjuhul konkreetse lepingupoole huvide ja positsiooni kaitsmisest, kuna on raske on määratleda ühe lepingu põhjal laiemale avalikkusele tekkinud kahju. Samas avaldab lepingu tühisus heade kommetega vastuolu tõttu kui õiguslik tagajärg pikemas perspektiivis mõju kogu ühiskonnale vastavas õigusruumis, vähendades oluliselt ühte poolt kahjustavate tehingute, millel puuduvad muud tühisuse aluseks olevad tunnused, osakaalu.

Eristatakse suhtelist ja absoluutset õigusvastasust. Suhteline õigusvastasus tähendab asjaolude hindamist kaasuspõhiselt, võttes arvesse iga juhtumi spetsiifilisi asjaolusid. Samuti hõlmab see endas õiguslikke eelduseid, mille täitmine võib kaasa tuua tehingu tühisuse, kuid mitte tingimata. Eelduste esinemisel on võimalik lähtuvalt ajast ja ruumist tõlgendada nende vastavust ühiskonnas kehtivatele moraalinormidele ning väärtushinnangutele, andes õigusvastasusele suhtelise tähenduse ning jättes nii tehingu pooltele kui kohtutele laiema võimaluse tühisuse eelduste tõlgendamisel ning nendest tulenevate tagajärgede kohaldamisel. Absoluutne õigusvastasus tähendab, et tehingu pooltele ega ka kohtutele pole jäetud laiemat tõlgendamisruumi tühisuse tuvastamiseks ning tühisuse aluseks olev säte toob kõikide käsutuskeelu rikkumiste puhul kaasa tehingu tühisuse.

Saab öelda, et tehingu suhteline õigusvastasus (ebamoraalsus) iseenesest ei muuda lepingut kehtetuks ning seotuna võlausaldaja või võlgniku isikuga ei tähenda, nagu ei saaks keegi kohustust õiguspäraselt täita. See reegel järgib üldtunnustatud põhimõtet, mille kohaselt on kolmanda isiku poolt tehtud sooritus tavaliselt kehtiv ning käib ka nende kohustuste kohta, mis oleksid ühes Euroopa osas siseriikliku õiguse järgi seadusevastased, kuid teises osas, kus kohustuse täitmine muutub kehtivaks hiljem, mitte.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> I. Kull (viide 15), lk 35.

<sup>21</sup> H. Köhler. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura, 1998, lk 200, äärenr 15.

<sup>22</sup> A.S. Hartkamp jt. Towards A European Civil Code. Dordrecht, Boston, London: Martinus Nijhoff Publishers, 1994, lk 170.

Absoluutse õigusvastasuse juhud on need, mis eksisteerivad lepingu sõlmimise hetkel ning on üheselt mõistetavad. Absoluutse õigusvastasuse eelduste näol on tegemist konkreetsete seaduse sätetega, mille puhul ei teki kahtlust, et tegemist on õigusvastasusega, need eeldused ei ole vaieldavad. Teisisõnu väljendub absoluutne õigusvastasus tehingute ebaseaduslikkuses. Näiteks kehtiva TsÜS-i § 88 lg-st 1 tuleneb, et kohtu või muu selleks õigustatud ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing on tühine.

Siiski on mitmeid poolt argumente kehtetuseni viivate asjaolude piiramiseks. Esmalt, on võimalik, et sooritus muutub seaduspäraseks (legaalseks või moraalselt aktsepteeritavaks) hilisemas staadiumis. Sellistel juhtudel ei tohiks kohustuse või lepingu kehtivus olla mõjutatud, välja arvatud juhul, kui pooled on nõus tegema sooritust ebaseaduslikul või ebamoraalsel viisil. Samuti ei tohiks lepingut sõlmida õigusvastastel või ebamoraalsetel alustel, kui kohustus seisneb soorituse seaduslikuks ja moraalselt vastuvõetavaks muutumises. Lepingupoole usaldusväärsus juhul, kui tal ei õnnestu kohustust täita õiguspärasel ja moraalselt aktsepteeritaval viisil, ulatub sel juhul juba lepingu sisu tõlgendamiseni.<sup>23</sup>

On võimalikud kaks lähenemist küsimusele, kas kohustuse täitmine on tingimata õigusvastane või ebamoraalne. Esimene neist arvestab vaid rikutud seaduse eesmärgiga. Leping loetakse siiski tühiseks, välja arvatud juhul, kui rikutud säte ei näe ette vastava sättega vastuolus olevate tehingute tühisust. Kui sätte eesmärk on täidetud, muutes lepingud vaid osaliselt tühiseks, on tühisus osaline, välja arvatud, kui kohustus on sellele antud tõlgenduse kohaselt jagamatu. Õigusvastasuse või ebamoraalsuse juhtudel ei saa osapool, kes ei olnud ja ei pidanudki olema sellest teadlik, mingit lepingust tulenevat kaitset; õigusvastasusest või ebamoraalsusest teadnud või teadma pidanud osapoole vastutus on piiratud deliktilise või lepingueelse vastutusega.<sup>24</sup>

Eeltoodust nähtub, et heade kommete vastasuse kindlakstegemine sõltub vaatamata seda reguleeriva üldsätte olemasolule paljuski iga üksikjuhtumi asjaoludest ning see, mis on täna tühine vastuolu tõttu heade kommetega ei pruugi seda enam olla järgmine aasta. Sellest tulenevalt on heade kommete vastasuse instituudi puhul tegemist suhtelise õigusvastasuse alusega, kuna puudub ühtne kriteerium, mis võimaldaks kõik omavahel sarnased tehingud

---

<sup>23</sup> A.S. Hartkamp jt (viide 22), lk 170.

<sup>24</sup> *Samas*, lk 170-171.

heade kommete vastasuse tõttu tühiseks tunnistada. Et tehing oleks heade kommete vastane, peavad olema täidetud selleks seaduses ettenähtud objektiivsed ja subjektiivsed asjaolud, mis nõuavad individuaalset hindamist.

Üldistatult võib öelda, et germaani õigusperekonnas on heade kommete mõiste üldmõisteks, mis hõlmab ka avaliku korra vastasust, mida ei ole peetud vajalikuks seaduses eraldi rõhutada. Romaani õigusperekonnas aga on olulisemaks mõisteks avalik kord ning head kombed on pigem osa avalikust korrast, kusjuures heade kommete ja avaliku korra eristamist ei peeta oluliseks põhjusel, et enamik tehinguid, mis on avaliku korra vastased, on ka heade kommete vastased. Angloameerika õigussüsteemis kasutatakse üldmõistena *public policy*, mis hõlmab nii avaliku korra kui head kombed.<sup>25</sup>

Riigikohtu käsitlese järgi on tehing vastuolus heade kommetega, kui see eksib ausalt ja õiglaselt mõtleivate inimeste õiglustunde ja väärtushinnangute ning õiguse üldpõhimõtete vastu tehingu tegemise ajal ning tehingu heade kommete vastasus võib tuleneda kas tehingu eesmärgi heade kommete vastasusest või ühe poole ebamoraalsest käitumisest tehingu tegemise eesmärgil.<sup>26</sup> Tehingu heade kommete vastasus tuleb kindlaks teha koguhinnangu andmise teel, kusjuures arvesse tuleb võtta nii lepingu sõlmimise asjaolusid, poolte ettekujutusi, ajendeid ja eesmärke. Kui leping oli sõlmimise ajal kooskõlas heade kommetega, siis asjaolude hilisem muutumine ei tingi lepingu heade kommete vastasust.<sup>27</sup> Kui aga olude muutumine viib selleni, et tehing omandab heade kommete vastase toime, siis võib lepingust kinnipidamine kujutada endast õiguse lubamatut teostamist. Nii võib see näiteks juhtuda testamendi korral, kui olud kujunevad hoopis teistsuguseks, kui seda eeldas testamendi koostamisel pärandaja, tuues kaasa märkimisväärse kahju tekkimise testamendis määratud pärijale.<sup>28</sup>

Saksa õigusest pärinev üldtuntud lühivormel kirjeldab heade kommetega vastuolus olevat käitumist kui käitumist, mis on vastuolus kõigi õiglaselt ja õigesti mõtleivate inimeste sündsustundega. Selles lühivormelis on viidatud õigluse ja heade kommete omavahelisele seosele, sest kõik see, mis on kooskõlas heade kommetega, on ka õiglane.<sup>29</sup> Sündsustunne tähendab inimeste sisemist moraali ja selle järgimist suhetes teiste inimestega. Selles

<sup>25</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 269, punkt 3.1.2.

<sup>26</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 269, punkt 3.1.1.

<sup>27</sup> RKTKo 24. mai 2001.a otsus nr 3-2-1-76-01. Vt ka Riigikohtu otsuseid 3-2-1-29-02, 3-2-1-126-03, 3-2-1-80-05, 3-2-1-140-07.

<sup>28</sup> H. Köhler (viide 21), lk 200, äärenr 14.

<sup>29</sup> I. Kull (viide 15), lk 31.

väljendub mõte, et hinnangu andmisel tehingule ei ole määravaks mitte kõrgete moraalinõuetega tundlik mõtlemisviis (nt seisuslikud kohustused) ega ka nürinenud tunnetus (nt juurdunud ebamoraalsus), vaid lähtuda tuleb selle kogukonna või grupi keskmisest arusaamast, kuhu tegutsejad kuuluvad.<sup>30</sup> Lepinguliste suhete "moraliseerumine" tuli Saksa õigusesse tegelikult mitte heade kommete klausli, vaid BGB § 242 kaudu, mis sätestab, et lepingut tuleb täita heas usus.<sup>31</sup>

BGB kommentaarides on esile tõstetud, et heade kommetega vastuolus oleva tehingu tühisuse paragrahvi rakendamisele peab eelnema tehingu tõlgendamine üldiste põhimõtete alusel.<sup>32</sup> Sarnaselt TsÜS §-le 86 on ka BGB § 138 kohaselt heade kommete vastane tehing tühine. Eelkõige on tühine tehing, millega keegi, kasutades ära teise sundolukorda, kogenematust, otsustusvõime puudumist või olulist tahtenõrkust või laseb endale või kolmandale isikule soorituse eest lubada või tagada varalisi eeliseid, mis on sooritusega võrreldes silmatorkavalt ebavõrdsed.<sup>33</sup> Äritehingutes on seda sätet kõige sagedamini kohaldatud monopoliseisundi kuritarvitamisel võlgniku vabaduse piiramiseks kommertstehingute puhul ning juhul, kui võlgnikku on ära kasutatud ning talle on kehtestatud erakordselt kõrged intressimäärad samaaegselt teiste tagatiste rakendamisega.<sup>34</sup>

CC võimaldab seda, et kokkulepe ilma põhjusega, vale põhjusega või "ebaseadusliku põhjusega" ei oma õiguslikku mõju. Ebaseaduslik põhjus on defineeritud CC artiklis 1132, mis sätestab, mis on ebaseaduslik, hea usu või avaliku korraga vastuolus olev.<sup>35</sup> Ka CC artikkel 6 sätestab keelu, mille kohaselt ei tohi rikkuda seadusi, mis käsitlevad avalikku korda või häid kombeid. Vastuolu heade kommetega kannab endas ebamoraalsuse ideed, kuid ei ole ei Prantsuse õpetuses ega õigussüsteemis leidnud täpset tähendust.<sup>36</sup>

Prantsuse õiguses toetutakse heade kommete instituudile mitte ainult siis, kui lepingu täitmine on heade kommetega vastuolus, vaid ka heade kommete vastaste läbirääkimiste toimumise korral – eriti hinna määramisel või poolele ebaõiglase eelise andmise korral ning ebaseadusliku *cause*'i puhul.<sup>37</sup> Heade kommete mõiste on muutuv mitmekesiste suhtumiste

<sup>30</sup> H. Köhler (viide 21), lk 199, äärenr 12.

<sup>31</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 13.

<sup>32</sup> R. Tiivel. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2009, lk 155.

<sup>33</sup> Saksa tsiviilseadustik. BGB. Tallinn: Juura, 2001, lk 24.

<sup>34</sup> P.D.V Marsh. Comparative Contract Law: England, France, Germany. Gower, 1994, lk 91.

<sup>35</sup> Samas, lk 95.

<sup>36</sup> N. Barry. The French Law of Contract. Second Edition. Clarendon Press Oxford, 1992, lk 129.

<sup>37</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 15.

tõttu moraali nii kaasaja Prantsusmaal kui Inglismaal. Seda on mainitud seoses bordellide ja hasartmängudega ning käsitletud nendel juhtudel sarnaselt.<sup>38</sup>

Kuid heade kommete mõistet ei sisustata ainult õigusväliste sotsiaalsete väärtushinnangutega, vaid olulisel määral arvestatakse ka õiguskorras valitsevate põhimõtete ja väärtuskategooriatega.<sup>39</sup> Heade kommete sisu ei saa seadusandlikult reguleerida, sest see, mida peetakse heade kommete vastaseks, muutub ajas ja oleneb konkreetsest ajaloolisest situatsioonist. Loetelude kehtestamine takistaks heade kommete instituudi paindlikku sisustamist. Selle juures on abiks õigusteooria ja ajalooliselt välja kujunenud heade kommete vastaste tehingute grupid, millele vastavate asjaolude esinemisel on kohtunikul põhjust analüüsida, kas tegu võib olla heade kommete tõttu tühise tehinguga.<sup>40</sup> Kehtiv õigusmoraal tuletatakse seaduste sisust ja mõttest, mille hulgas kõige laiemad ja olulisemad väärtuskategooriad kehtestab riigi põhiseadus.<sup>41</sup> Tsiviilõigusele on põhiseadusel oluline mõju just läbi selle, et tehingute tegemisel tuleb järgida põhiseadusest tulenevaid printsiipe, nendega vastuollu sattudes on tegemist ühtlasi vastuoluga heade kommete ja avaliku korraga.<sup>42</sup>

Õiglus, milleni peab püüdlema seadusandja, saab olla üksnes (kogu ühiskonna) ühine kasu. Sellepärast nimetas Aristoteles õigluseks seda, mis kutsub esile ning säilitab riikliku ühiskonna ja selle osade hüvangu. Aristoteles eristas kahte liiki õiglust – jaotav ja võrdsustav õiglus. Jaotav õiglus annab igaühele vastavalt tema väärivusele, vastavalt tema kohale ja panusele ühiskonnas. Selle õigluse järgi jagunevad proportsionaalselt nii õigused kui kohustused. Jaotav õiglus on aluseks võrdsustavale õiglusele, mis kohtleb kõiki võrdsetena ning reguleerib loomu poolest ebavõrdsete, kuid seaduse ees võrdseks kuulutatute suhteid. Eelkõige puudutab see eraõiguslikke vahetussuhteid ning tähendab seal teene ja vastuteene võrdsust.<sup>43</sup>

Heade kommete vastastel tehingutel on mitmesuguseid aluseid: nii võib tehing oma objektiivsest sisust lähtudes ja taotletavat eesmärki silmas pidades olla vastuolus heade kommetega. Näiteks maja bordellipidamiseks rendileandmine, kokkulepe kuriteo toimepanemiseks. Mõnikord võib kohus vaid ka osaliselt tehingu tühisust tunnustada.

---

<sup>38</sup> N. Barry (viide 36), lk 131.

<sup>39</sup> I. Kull (viide 15), lk 31.

<sup>40</sup> M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. - Juridica III/2005, lk 208.

<sup>41</sup> I. Kull (viide 15), lk 32.

<sup>42</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 270, punkt 3.1.2

<sup>43</sup> M. Luts. Õigusfilosoofia I. Sissejuhatus õigusfilosoofiasse. Tallinn: Juura, 1997, lk 63.

Enamikel juhtudel on tehingu sisu neutraalne, kuid ühenduses teiste asjaoludega rikub keeldu sõlmida heade kommete vastaseid tehinguid.<sup>44</sup> See tähendab, et tehingu sisu iseenesest ei muuda seda heade kommete vastaseks, vaid tuleb arvesse võtta teisi selle aluseks olevaid asjaolusid. Näiteks majanduslikult parema positsiooni ärakasutamine; võlgniku majandusvabaduse piiramine (vaikima sundimise kokkulepe); ebaõiglane konkurentsikeeld töövõtjatele (mille rikkumise eest on ette nähtud ülikõrge leppetrahv); ebakohaselt kõrged laenuintressid; kahjulikud lepingud laenuandja ja võlgniku vahel, mis ohustavad teisi võlausaldajaid ja muud juhtumid.<sup>45</sup> Heade kommete vastasus tähendab konsensust ühiskonnas, milline käitumine on taunitav. Mida enam on ühiskonnas erinevaid gruppe, kelle huvid ei kattu, seda raskem on soovitatavat konsensust saavutada. Lepingupoole kaitse eesmärgil lepingu heade kommete vastaseks tunnistamisel on ühiskondlik kokkulepe moraali küsimustes vähem oluline ja seda rakendatakse põhiliselt seaduses esinevate lünkade täitmiseks. Kolmandate isikute kaitseks loetakse tehing heade kommete vastaseks juhul, kui see kahjustab kolmandate isikute huve sellega, et sunnib kolmanda isiku suhtes lepingut rikkuma või kahjustab muul viisil kolmandate isikute õigusi.<sup>46</sup>

Tehingu hindamisel headele kommetele vastavuse aspektist on oluliseks argumendiks nõrgema poole kaitse vajadused. Nõrgema poole huvides on vabaneda lepingust, mis on tema jaoks üleliia koormav ja ebaõiglane või mille tagajärjed on vastuolus heade kommetega. Kuna heade kommete vastaseks tunnistamise tagajärjeks on lepingu tühisus, siis tuleb tehingu tühisuse tagajärgi hinnata samuti nõrgema poole kaitse aspektist.<sup>47</sup>

Heade kommete mõiste avatuse, muutuvuse ja dünaamilisuse näol on kõnealuse õigusinstituudi rakendamisel ühest küljest tegemist asjaoludega, mis annavad kohtunikele küllalt vabad käed selle sisuliseks tõlgendamiseks. Teisalt võib see tänapäeva maailmas osutada potentsiaalseks probleemiallikaks, mis annab üha suuremaid võimalusi tugineda muude õiguslike aluste puudumisel just heade kommetega vastuolust tulenevale tehingu tühisusele. Vaatamata sellele, et heade kommete mõistet ei ole võimalik üheselt ja kindlalt defineerida, on erinevates õiguskordades siiski kujunenud välja suuremad juhtumite grupid, mille puhul tunnustatakse heade kommete vastasust. Sellisteks juhtumiteks on näiteks seksuaalmoraali ja pereelu puudutavad tehingud, kuriteo või muu õigusvastase teo

---

<sup>44</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 14.

<sup>45</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 14.

<sup>46</sup> I. Kull (viide 15), lk 35.

<sup>47</sup> I. Kull (viide 15), lk 36.

toimepanekuks sõlmitud tehingud, isikuvabadust kahjustavad tehingud ning käesolevas magistritöös tähelepanu all olevad võlgnikku kahjustavad tehingud.

Kuna heade kommete vastasusest tuleneva tehingu tühisuse ja lepinguvabaduse liigse piiramise vahel on õhuke piir, on oluline jälgida, et heade kommete mõiste tõlgendamine ei muutuks liiga laialivalguvaks ega hakkaks takistama vabast tahtest ning mõistlikkuse põhimõttest lähtuvat lepingute sõlmimist ja ettevõtlusvabadust.

Kahtlemata tuleb seoses heade kommete mõistega konkretiseerida eetilise ja tunnustatud moraalinormidele vastava käitumise ajas muutuvat kontseptsiooni, kuna tänapäeva ühiskond on küll vabameelsem kui heade kommete instituudi tekkeperioodil, kuid oma õiguste kaitseks üha kriitilisem erinevate käitumisviiside suhtes. Nagu eelnevast analüüsist nähtub, ei ole seadusesse võimalik kirja panna ühtset definitsiooni ega loetelu kõikide juhtumite kohta, mis on vastuolus heade kommetega. Sellest tulenevalt peaks kohtud, kellele jääb heade kommete vastasuse üle otsustamisel viimane sõna, analüüsima suurema põhjalikkusega kõnealuse õigusinstituudiga seotud kaebusi. On üldtunnustatud, et heade kommetega on vastuolus tehingud, mis ei vasta keskmise ühiskonnaliikme õiglustundele ja väärtushinnangutele. Kuna aga väärtushinnangute tase tõuseb seoses inimeste suurenenud teadlikkusega enda õigustest ja võimalustest, on oluline, et tehingute tühisusele tuginemine vastuolu tõttu heade kommetega ei kujuneks lihtsaks ega mugavaks mooduseks kohustuste vältimisel.

## **1.2. Heade kommete vastasuse õiguslik tähendus**

Vastuolu heade kommetega on aluseks tehingu tühisusele. Juhul, kui on tegemist mõne muu tehingu kehtetust tingiva asjaoluga, ei ole vajadust tegeleda küsimusega, kas tehing oleks tühine ka vastuolu tõttu heade kommetega.<sup>48</sup> Tehingu kehtivust tuleks TsÜS § 86 alusel kontrollida alles siis, kui on selge, et tehingu tühisus või tühistatavus ei tulene muudest alustest, kuid siiski on tegemist vastuoluga heade kommetega. Kui tehingu kehtivus on küll sõltuvusse seatud headest kommetest, kuid mingi erinormi alusel, tuleb tugineda sellele erinormile. Nii oleks vastuolus heade kommetega see, kui lugeda kehtivaks piiratud teovõimega isiku tehing, kuna isik ei ole aru saanud selle tagajärgedest ning ta vajab seaduse kaitset. Heade kommetega oleks vastuolus näiteks ka tehingud, mille tegemist seadus keelab

---

<sup>48</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 270, p 3.2.1.



või mis on tühistatavad eksimuse, pettuse, ähvarduse või sunni tõttu.<sup>49</sup> Riigikohus on leidnud, et sama tehing ei saa olla üheaegselt näilik kui ka vastuolus heade kommetega. Kuigi näiliku tehingu tegemine võib olla iseenesest ka heade kommete vastane, ei oma heade kommete vastasus antud juhul õiguslikku tähendust ning TsÜS § 89 on erinormiks TsÜS § 86 suhtes.<sup>50</sup> Kuna nimetatud juhtudeks on olemas erinormid, mis annavad tühisuse või tühistamise aluse, ei ole nende tehingute kehtivuse hindamisel enam vaja arvesse võtta tehingu vastuolu heade kommetega.

Kuna seadusandja ei suuda ette näha kõiki juhuseid, mil tehingu kehtivus tuleks välistada, ega nendeks juhtudeks tühisuse aluseid kehtestada, katabki TsÜS § 86 need situatsioonid, mil seadusest tulenevalt oleks tehing kehtiv, kuid ometi ei saaks tehingu kehtivust lubada, kuna tehing on vastuolus ühiskonna liikmete enamuse õiglustunde ja väärtushinnangutega või põhiseadusest tulenevate põhimõtetega.<sup>51</sup> Üldjuhul peaks vastuolu heade kommetega tooma kaasa kogu tehingu tühisuse. Mõeldav on siiski, et TsÜS § 85 alusel jääb tehing ka tühise osata kehtima, kui tehing on osadeks jaotatav ja tehingu kehtivus ilma tühise osata vastab poolte eeldatavale tahtele.<sup>52</sup>

Tehingud, mida saab kehtetuks tunnistada tagasivõitmise korras pankrotiseaduse<sup>53</sup> §-de 109-116 või täitemenetluse seadustiku<sup>54</sup> §-de 187-191 alusel, on üldjuhul heade kommete vastased, sest neid tehinguid iseloomustab eelkõige võlgniku soov toimetada vara võlausaldajate haardeulatusest välja või siis eelistada mõnda võlausaldajat teistele, mille tagajärjel saavad võlausaldajate huvid kahjustada.<sup>55</sup> Riigikohus on möönnud, et maksejõuetuks muutunud või eeldatavasti muutuva isiku vara teadlik kõrvaletoomine võlausaldajate kahjustamise eesmärgil võib olla vastuolus heade kommetega ning selliste tehingute tühisusele saab TsÜS § 86 alusel tugineda juhul, kui situatsiooni jaoks ei ole ette nähtud tagasivõitmise võimalust. Kui aga tagasivõitmise alus on olemas, siis tuleb tugineda sellele ning TsÜS § 86 ei tule kohaldamisele.<sup>56</sup>

Heade kommetega vastuolus oleval käitumisel on teatud ulatuses kattuv sisu hea usu põhimõtte vastase käitumisega. Täpsemalt – heade kommete kaudu saab määratleda heas

<sup>49</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 271, p 3.2.1.

<sup>50</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 271, p 3.2.4.

<sup>51</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 271, p 3.2.4.

<sup>52</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 271, p 3.2.3.

<sup>53</sup> Pankrotiseadus (RT I 2003, 1, 95 – RT I, 29.06.2011, 14).

<sup>54</sup> Täitemenetluse seadustik (RT I 2005, 27, 198 – RT I, 21.03.2011, 35).

<sup>55</sup> P. Varul. Tühine tehing. – Juridica I/2011, lk 38.

<sup>56</sup> P. Varul (viide 55), lk 38.

usus käitumise sisu. Heas usus käitumist iseloomustab ausus, hoolivus, lojaalsus. Headele kommetele vastav käitumine võib tähendada ühtlasi heas usus käitumist, küll ei ole tegemist nende kategooriate sisu kokkulangemisega – vastuolu heade kommetega ei tähenda, et tegemist oleks alati ka hea usu põhimõtte vastasusega.<sup>57</sup> Hea usu põhimõtte on sätestatud nii TsÜS §-s 138 kui ka VÕS §-s 6. TsÜS § 138 lg 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus ning VÕS § 6 lg 1 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Hea usu põhimõtte eesmärgid ja funktsioonid on universaalsemad ning paindlikumad kui konkreetse õiguskorra kultuurilistest eripäradest enam sõltuvad head kombed. Headel kommetel ja hea usu põhimõttel on erinev tähendus ja eesmärk lepingulistele suhetele hinnangu andmisel. Kui leping on vastuolus heade kommetega, toob see kaasa lepingu tühisuse.<sup>58</sup> Seega on hea usu põhimõtte oluline õiguste teostamise ja kohustuste täitmise seisukohalt ning heade kommete vastasus tehingu kehtivuse aspektist.

Tehingu heade kommete vastasus võib tuleneda kas tehingu eesmärgi heade kommete vastasusest või ühe poole ebamoraalsest käitumisest tehingu tegemise eesmärgil. Hea usu põhimõtte kohaldamisel hinnatakse lepingupoolte käitumist ühiskonnas üldiselt aktsepteeritud moraalinormide alusel.<sup>59</sup> Hea usu põhimõtte kohaldamisel on eesmärgiks just hinnangu andmine lepingupoolte käitumisele, mitte lepingule tervikuna. Samas võimaldavad head kombed määratleda heas usus käitumise sisu ja lepingupoolte käitumisele esitatavaid nõudeid.<sup>60</sup> Hea usu põhimõtte rakendamisel lepinguline suhe säilib, kuid lepingu sisu kujundatakse vaidluse käigus ümber. Kuna praktikas kohaldatakse ka tehingu heade kommete vastaseks tunnistamist aina enam üksisiku huvide kaitseks, muutub keerulisemaks ka selle instituudi eristamine hea usu põhimõtte doktriinist. Igal juhul tuleb lähtuda tõlgendusest, et head kombed võimaldavad määrata heas usus käitumise sisu ja lepingupoolte käitumisele esitatavad nõuded, seega on head kombed üheks hea usu põhimõtte sisustamise aluseks, mitte vastupidi.<sup>61</sup>

Hea usu põhimõtet kohaldatakse lepingutele, mis kehtivad, kuid mille täitmisel on seda põhimõtet rikutud või mille mõni tingimus ei ole seda põhimõtet arvestades kohaldatav. Lepingutingimused, mis on vastuolus heade kommetega, on seevastu tühised ning järelikult

---

<sup>57</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 272, p 3.2.7.

<sup>58</sup> I. Kull (viide 15), lk 37.

<sup>59</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 417, p 3.5.

<sup>60</sup> I. Kull (viide 15), lk 37.

<sup>61</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 32.

puudub vajadus tuvastada nende vastuolu hea usu põhimõttega. Hea usu põhimõtte kohaldamisel hinnatakse lepingupoole käitumist ühiskonnas üldiselt aktsepteeritud moraalinormide alusel, andmata hinnangut kogu tehingule, nagu seda nõutakse heade kommete kui sotsiaal- ja õigusmoraali standardi kohaldamisel lepingule. Kuna mõlema õigusinstituudi kohaldamisel võidakse moraalistandardite alusel hinnata nii lepingu sisu kui ka poolte käitumist, siis on oluline eristada asjaolusid, millest sõltub ühe või teise õigusliku meetodi valik.<sup>62</sup>

Kui sõlmitud heade kommete vastast tehingut ei ole veel täidetud, on üheselt selge, et sellise tehingu täitmist ei saa nõuda, kuna tegu on õigustühise tehinguga. Juhul, kui heade kommetega vastuolus olev tehing on kas ühe või mõlema poole poolt täidetud, on lähenemine sellele erinev. Üldreegliks on, et heauskne isik saab alati nõuda tagasitäitmist, samas on heade kommete puhul küsimus objektiivselt keelatud tehingust, mille keelatus ja heade kommete vastasus peab olema objektiivselt mõlemale poolele arusaadav, mistõttu ei saa lähtuda heausksuse printsiibist.<sup>63</sup>

Saksa õiguses ei saa kumbki tühise lepingu pool nõuda teiselt poolelt täitmist ega kahju mittetäitmise eest. Tagastamiskohustuse küsimus on delikaatne eriti juhtudel, kui pooled sõlmisid lepingu ebamoraalsetel kaalutlustel. Zweigert ja Kötz selgitavad, et alusetu rikastumise juhtudel kohaldavad Prantsusmaal kohtud traditsioonilist formulit *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, kuigi seadusega otseselt lahendust sätestatud ei ole. Tavaliselt antakse õigus restitutsiooniks, kui tegu on toime pandud hinnaregulatsiooni või teiste majandus-poliitiliste seaduste vastu. Seega lubatakse restitutsiooni, kui leping on vastuolus seadusega, kuid mitte siis, kui ta on vastuolus heade kommetega. Kui tehingud puudutavad fundamentaalseid kirjutamata reegleid (s.h seksuaalmoraal), siis tagasitäitmist ei lubata. Põhiliselt jälgitakse, mis on avaliku korra huvides parem ja mismoodi on sätte eesmärk paremini täidetud - sellest olenevalt saaja kas võib saadu endale jätta või peab selle andjale tagastama.<sup>64</sup>

Kõige enam lähtutakse siiski *in pari delicto* põhimõttest, mille kohaselt juhul, kui pooled on võrdselt süüdi (mida objektiivselt kriteeriumist lähtudes heade kommetega vastuolus oleva tehingu puhul peaksid pooled olema), puudub pooltel üksteise suhtes jõustatav tagasitäitmise

---

<sup>62</sup> I. Kull (viide 15), lk 32-33.

<sup>63</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 45.

<sup>64</sup> K. Zweigert, H. Kötz.(viide 8), lk 496-502.

nõue. Sellise põhimõtte idee on kaitsta inimesi, kes pöörduvad kohtusse oma rikutud õiguste kaitseks, selle eest, et nende asjade läbivaatamine venib hagide rohkuse tõttu, mida tegelikult oleks saanud vältida, kui hageja ise ei oleks sõlminud heade kommete vastast tehingut.<sup>65</sup> Kui pooled ei ole võrdselt süüdi, siis vähem süüdi olnud pool saab raha või vara tagasi, kui selle ühe poole kaitseks on vastu võetud seadus; kui hagejat on petetud või sunnitud ja isikul, kes on hageja suhtes pannud toime seadusevastase teo, ei ole alust jätta raha või vara endale. Ka Zweigert ja Kötz kinnitavad, et *common-law's* keelduvad kohtud vaid siis restitutsiooni lubamast, kui pooled on *in pari delicto*. Kui kostja süü on suurem ja hageja on heauskne, siis peaks saama hageda. Näiteks kui kostja väitis, et leping on seaduslik; kui kostja on ära kasutanud hageja raskusi, teadmatust, lihtsameelsust.<sup>66</sup>

Eestis võib isik üldjuhul esitada nõude tühise tehingu järgi üleantu tagasisaamiseks ning reeglina ei ole kohtul alust jätta sellist nõuet rahuldamata. Eesti õiguses on erandiks VÕS § 1028 lõike 2 punktis 3 nimetatud juhtum, millal üleandja ei või saajalt saadut tagasi nõuda põhjusel, et tühise tehingu täitmisena saadu tagasinõudmine oleks vastuolus tehingu tühisust ettenägeva sättega või sellise sätte eesmärgiga.<sup>67</sup> Vastavasisulised probleemid võivad tekkida eelkõige juhul, kui tehingu tühisuse toob kaasa seaduses sätestatud keelu rikkumine. Reeglina on sellised probleemid siiski haruldased. Näiteks võib hasartmänguseaduse kohaldamisel tekkida küsimus, kas hasartmängukorraldajal on võimalik alla 21-aastaselt õnnemängus osalejalt tema poolt mängu tulemusena võidetud summad välja nõuda. VÕS § 1028 lg 1 kohaselt olemasoleva alusetu rikastumise nõude esitamise võiks eelkõige välistada VÕS § 1028 lg 2 p 3, kuid seda tuleb tehingu tühisuse kaasa toonud seadusesätte eesmärki arvestades (takistada vastavat isikugruppi eriliselt ohustava mängusõltuvuse tekkimise võimalust) siiski eitada (võidu väljamaksmine on nimelt mängusõltuvust tekitavaks faktoriks).<sup>68</sup>

TsÜS § 86, mis näeb ette heade kommetega vastuolus oleva tehingu tühisuse, ei sätesta, et sellise tehingu täitmisena saadu tagasinõudmine oleks vastuolus heade kommete vastase tehingu tühisust sätestava normiga. Ka on küsitav, kas tagasitäitmine oleks vastuolus heade kommete vastase tehingu tühisust ette nägeva normi eesmärgiga. Kui lähtuda võrdse kohtlemise põhimõttest, siis tuleb lubada tagasinõuet ka heade kommetega vastuolus oleva tühise tehingu puhul, sest puudub mõistlik põhjendus, miks sätestada sellele tühisuse alusele

---

<sup>65</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 45.

<sup>66</sup> K. Zweigert, H. Kötz (viide 8), lk 503-505.

<sup>67</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 46.

<sup>68</sup> P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2009, lk 589 p 3.4.3.

karmimad tagajärjed kui näiteks seaduses sätestatud keelu rikkumise tõttu tühistele tehingutele. Eelkõige tuleb arvestada, et tehingu vastuolu puhul heade kommetega ei pruugi rikkumine kui selline olla suurem, kui seaduses sätestatud otsese keelu rikkumise puhul, millise tagajärjena on aga õigus nõuda tagasitäitmist. Lähtudes TsÜS § 86 sõnastusest, mis ei näe ette tagasinõude keeldu ega ei võimalda eristada erinevaid sätte eesmärgi, millest ühe puhul oleks restitutsioon tühisust ettenägeva sättega vastuolus ja teisel juhul ei oleks, tuleb heade kommete vastase tehingu puhul lubada tagasinõude esitamist ning seda hoolimata sellest, kumb lepingupooltest on rohkem süüdi või kas nad on võrdselt süüdi või võrdselt teadmatuses.<sup>69</sup> Eeltoodule tuginedes olen seisukohal, et VÕS § 1028 lg 2 p 3 ei välista heade kommetega vastuolus olevast tehingust tulenevat tagasinõudeõiguse rakendamise võimalust.

Vaatamata seadusest tulenevale regulatsioonile, mis võimaldab tühisteks tunnistada heade kommetega vastuolus olevad tehingud on Riigikohus leidnud, et heade kommetega ei saa üldjuhul olla vastuolus abstraktse lepinguna õiguslikult neutraalne konstitutiivne võlatunnistus ning seda sõltumata sellise võlatunnistuse aluseks oleva tehingu võimalikust heade kommete vastasusest. Erandina võib selle vastuolu heade kommetega kõne alla tulla, kui heade kommetega on vastuolus võlatunnistuse andmine ise.<sup>70</sup> Eesti kohtupraktikas on heade kommete instituuti kohaldatud eelkõige nendele lepingutele, mis on vastuolus ühiskonna õigluse- ja moraaltundega, kuid mille tühisuse tuvastamise aluseks puuduvad erisätted. Erisätete olemasolu korral ei ole võimalik alternatiivina kohaldada heade kommete instituudiga seotud regulatsiooni. Võimalus tugineda tehingu vastuolule heade kommetega lisaks eksimuse, pettuse, ähvarduse või muu erisättest tuleneva tehingu tühistamise aluse korral looks olukorra, kus isik saaks erisättest tuleneva nõude aegumise tähtaja möödudes siiski tugineda tehingu tühisusele heade kommete vastasuse tõttu. Tehingu tühistamiseks ettenähtud aegumistähtaja eesmärgiks on tehingupooltele õiguskindluse tagamine. Sellest tulenevalt tooks hilisem heade kommete vastasuse tõttu tehingu tühisusele tuginemine kaasa õiguskindluse printsiibi nõrgenemise, vähendades oluliselt mõistlikkuse põhimõttest tulenevat poolte võimalust eeldada tehingu sõlmimisel selle kehtimajäämist.

---

<sup>69</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 46.

<sup>70</sup> RKTKo 24. aprilli 2006.a otsus nr 3-2-1-21-06, punkt 20.

## **2. Liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus, selle õiguslik tähendus ja tagajärjed**

### **2.1. Liigkasuvõtmistehingute regulatsiooni kujunemine ja õiguslik tähendus erinevates Euroopa riikides**

Üheks praktikas enim levinud põhjuseks, miks tehingud on heade kommetega vastuolus, on asjaolu, et tehingu tingimused on ebaproportsionaalsed, s.t ühe tehingupoole jaoks liiga ebasoodsad.<sup>71</sup> Laenu tehingud, mis ulatuvad kaugemale sõprade ja naabrite vahelistest laenudest, on läbi aegade olnud seadusandjale väljakutseks. Laenusaaaja on enamasti majanduslikult nõrgemal positsioonil ning seega eksisteerib suur võimalus, et laenuandja satub ahvatluse kasutada ära laenaja kitsikust. Rooma õigust iseloomustab autonoomia, rõhuasetus lepingupoole vabadusele reguleerida omavahelisi suhteid vastavalt perekonnapea positsioonile Rooma ühiskonnas ning tuginedes vabaduse põhimõttele. Seega ei taganud Rooma õigus müügi- ega laenulepingute kohtulikku uuesti läbivaatamist soorituse ja vastusoorituse suure erinevuse puhul. Siiski on üks valdkond, millesse seadusandja sekkus juba varases staadiumis ja selleks on liiga kõrged intressimäärad. Praktika näitab, et vaatamata eeltoodule kehtestati sageli kõrgemaid intressimäärasid ja laenusaajad ei olnud selle eest kaitstud. Üleastumisega kaasnes liigkasuvõtjale kriminaalsanktsioon, ta pidi kandma karistust. Seetõttu keelati intresside nõudmine. See siiski ei lõpetanud liigkasuvõtmise praktikat. Eeltoodust nähtub, et drastilised meetmed ei pruugi alati viia sobiva asjade käiguni, vaid võivad sageli omada hoopis vastupidist mõju.<sup>72</sup>

Liigkasuvõtmise ajalugu põhineb paljuski pühakirja tekstidel, kuid see oli seotud ka majanduslike ja dogmaatiliste kaalutlustega. Intressi nõudmine tõi kaasa vajaduste ärakasutamise ja viis võlgniku vaesumiseni. Veel enam, vaieldi selle üle, et raha kui asi ei saa endaga kaasa tuua kasu. Liigkasuvõtmisega seonduvad sanktsioonid Rooma õiguses olid karmid – tehing oli tühine ning kõike ülearust, mida liigkasuvõtja oli saanud seoses laenuga, käsitleti varastatuna.<sup>73</sup> Liigkasuvõtmine asetses keskaegses moraalihierarhias umbes samal positsioonil kui tänapäeva ühiskonnas narkokaubandus.<sup>74</sup>

<sup>71</sup> P. Varul jt. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2012, lk 144.

<sup>72</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 166-168.

<sup>73</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 170-171.

<sup>74</sup> I. Tibar. Rahapesu kujunemisloost ja olemusest. - Juridica VIII/2007, lk 573.

Intressi on ühiskonna ajaloos sageli peetud millekski halvaks, mis on vastuolus kas eetika, religiooni või õigusega ja millega kaasneb pahatihti liigkasuvõtmine. Liigkasuvõtmise tõkestamise eesmärgil intressi piirmäära kehtestamist laenulepingutele kasutati juba Rooma vabariigi ajal. Rooma õiguses ei loetud heade kommete vastaseks hinna ja asja väärtuse ebaproportsionaalsust lepingus, küll oli see aga tuntud Justinianuse koodeksis kui *laesio enormis*. Erandiks olid laenud, millelt võetav intress oli seadusega piiratud.<sup>75</sup> Justinianuse ajal piirati intressi suurust ainult tehingute puhul kinnisasjadega, loomuõiguslased aga rakendasid ülemäärase kahjustamise keeldu (*laesio enormis*) kõikidele lepingulistele suhetele.<sup>76</sup> *Laesio enormis*'e doktriini eesmärk ja funktsioon oli ja on kaitsta nõrgemat poolt talle ilmselgelt ebasoodsate lepingutingimuste eest, mis on laenuvõtja kehva olukorda ära kasutades teise poole poolt peale surutud.<sup>77</sup> Kõnealuse printsiibi täielik sõnastus põhines kahel CIC-i tekstil (C. 4, 44, 2 ja C. 4, 44, 8), mille kohaselt oli müüjal õigus tühistada müügileping ja nõuda asja tagasi, kui müügihind oli poole väiksem asja väärtusest, välja arvatud juhul, kui ostja oli valmis tasuma müüjale müügihinna ja väärtuse vahe.<sup>78</sup>

Justinianuse koodeksi säte, mille kohaselt oli müüjal õigus maa müük tühistada, kui ta oli müünud vähem kui poole eest maa tegelikust väärtusest, kuid ostjal oli õigus hüvitada tegelik väärtus, loodi keskaegsete juristide poolt nii, et see kohaldus nii maale kui vallasvarale, nii ostjale kui müüjale. See *laesio enormis*'e doktriin sobis hästi nurjunud majandusliku tegevuse regulatsiooniga läbi religioosse ja moraalse liigkasuvõtmise kontseptsiooni ning õiglase hinna, mis olid nii Inglismaal kui Euroopas keskajal esileküündinud jooned.<sup>79</sup>

19. sajandil muutus aga kohustuste väärtuste vastavuse õpetus vaba turumajanduse ja privaatautonomia ideede valguses vähepopulaarseks, nõrgema poole kaitse kui sotsiaaliigi ühe tähtsama funktsiooni täitmiseks pöörduti ülemäärase kahjustamise keelu poole aga 20. sajandil uuesti tagasi. Nii sisaldavadki tänapäeval nii mõnegi riigi tsiviilseadustikud norme, mis piiravad kas intressi suurust või lepinguliste kohustuste väärtuste erinevust.<sup>80</sup> Laiaulatuslik *laesio enormis*'e doktriini kohaldamine piiras oluliselt lepingupoolte vabadust kokku leppida lepingu järgi saadava hinnas ja kujundada seda oma tahte vastavalt.<sup>81</sup>

---

<sup>75</sup> I. Kull (viide 15), lk 33.

<sup>76</sup> I. Kull, J. Lahe, J. Ots, M. Torga. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika seadusandja mõjutajana. - *Juridica* VIII/2009, lk 562.

<sup>77</sup> K. Kull. Hinna ja vastusaadava väärtuse vahekorra vastuolu heade kommetega tehingu tühisuse alusena. *Bakalaureusetöö*, 2009, lk 4.

<sup>78</sup> *Samas*, lk 8.

<sup>79</sup> P.D.V. Marsh (viide 34), lk 290.

<sup>80</sup> I. Kull, J. Lahe, J. Ots, M. Torga. (viide 76), lk 562.

<sup>81</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 263.

Saksamaal tühistati majandusliku liberalismi mõju tõttu 1867. aastal kõik intressimäärade piirangud. Praktikas välditi sageli liigkasuvõtmisega seotud seadusi ning peeti neid meelevaldseteks ning õigustamatuteks lepinguvabaduse piiramiseks. Järgnenud aastate jooksul sagesid kaebused liigkasuvõtjaliku ärakasutamise kohta ning seega tuli osaline kontroll taastada.<sup>82</sup> Selleks, et intressikokkulepet lugeda heade kommetega vastuolus olevaks (liigkasuvõtmiseks) on täiendavalt vajalik teise poole sundolukorra, kogenematuse, otsustusvõime puudumise või olulise tahtenõrkuse ärakasutamine (BGB § 138 lg 2). R. Zimmermanni sõnul on tegemist sättega, mille sisu mõjutas oluliselt 19. sajandi Saksamaal valitsenud majandusliku liberalismi filosoofia.<sup>83</sup> Seda peetakse juriidilise tehingu heade kommete vastasuse erijuhuks, mille kohaselt on tehing tühine, kui kasutatakse ära isiku kehva olukorda, kogenematust, subjektiivse hindamisvõime puudumist või tahtenõrkust, lubades iseendale või kolmandale isikule soorituse eest rahalisi eeliseid, mille väärtus on võrreldes sooritusega ebaproportsionaalne.<sup>84</sup>

Loomupäraselt meelevaldne ja mõttetu, täis lõkse ja anomaaliaid, hävitav ja saatuslik nagu see tundus kohtunikele ja teadlastele, ei saanud *laesio enormis* BGB osaks. 19. sajandist ei pärine ühtegi juhtumit, mille puhul oleks *laesio enormis* olnud edukas.<sup>85</sup> Rooma õigusest tuntud *laesio enormis* põhimõte on täna seadustatud Prantsuse õiguses. CC § 1108 reguleerib *lesion*'i alusel lepingu tühistamist. Austria õiguses on norm, et kui ühe poole täitmine on kaks korda rohkem väärt kui teise poole vastutäitmine, siis võib lepingu tühistada. See põhimõte on ka Itaalia õiguses. Inglise õigus tunneb küll vastutasu nõuet, kuid siin ei käsitleta niivõrd väärtuste tasakaalu.<sup>86</sup>

Prantsuse õigussüsteem kohtleb poole majandusliku vajaduse või muude asjaolude ekspluateerimist vägivalla vormina. Vastasel juhul on lepingust vabastamine võimalik eksimuse, ähvarduse või pettuse ja väga piiratud juhtudel *lésion*'i korral.<sup>87</sup> *Lésion* tähendab rahaliselt ebasoodsat olukorda või kaotust, mis tuleneb võlasuhte poolte vahel tekkinud ebavõrdsusest, puudutades otseselt võlasuhte objekti. CC kohaselt mõjutab *lésion* lepinguid juhul, kui see on üldiseks aluseks tühistamiseks lepinguid, mis on sõlmitud alaealistega ning

<sup>82</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 175.

<sup>83</sup> I. Kull (viide 15), lk 33.

<sup>84</sup> R. Zimmermann (viide 10), lk 176.

<sup>85</sup> *Samas*, lk 267-268.

<sup>86</sup> M. Kuurberg (viide 19), lk 280-286.

<sup>87</sup> O. Lando, H. Beale. *Principles of European Contract Law (PECL)*. Parts I and II. Kluwer Law International, 2000, lk 264.



pärijatevahelisi pärandi jagamise kokkuleppeid juhul, kui saadav pärandiosa on rohkem kui veerandi võrra väiksem õiglase jaotuse tulemusena saadava osa väärtusest.<sup>88</sup>

CC paragrahvid 1647 jj käsitlevad veel ühte *lesion*'i juhtumit: kui kinnisasja müügist saadud hind on vähem kui viis kaheteistkümnendikku õiglasest hinnast. Sellises olukorras on müüjal õigus nõuda lepingu tühistamist, millele kehtib kaheaastane tähtaeg ja ostjal puudub sõnaõigus – ta võib asja kas tagastada ja saada raha tagasi või jätta asja endale ja tasuda vahe lepingu hinna ja õiglase hinna vahel, millest on maha arvatud üks kümnendik.<sup>89</sup>

Belgia doktriin ja pretsedendiõigus võimaldavad lepingu tühistamist õigusrikkumise korral, mis viib ebaproportsionaalse tehinguni, samas kui *lésion*'i tõttu tühistamine õiguse rikkumise korral on harv nähtus. Inglise ja Iiri õiguses on lepingu tühistamine võimalik kahe erineva reegli alusel, mis mõlemad käsitlevad eriti haavatavas seisundis oleva kaebaja ärakasutamist. Esimene on lubamatu mõju doktriin, mille puhul üks pool kasutab võimu või on positsioonil, et domineerida ning rakendada kõrgel tasemel kontrolli teise poole üle. Kui nõrgem pool sõlmib tugevamaga silmnähtavalt ebasoodsa lepingu, eeldatakse, et tegemist on lubamatu mõjutamise kasutamisega. Teiseks väidab ülekohtuste tehingute doktriin, et kui pool kasutab tahtlikult ära teise poole vaesust ja teadmatust vara soetamisel sellelt isikult tegelikust väärtusest väiksema hinnaga võib nõrgem pool lasta lepingu tühistada.<sup>90</sup>

Kõikides õigussüsteemides peab tehing tühistamiseks olema ühe tehingu poole suhtes ülemäära ebaproportsionaalne või ebaõiglane. Mõnel juhul hinnatakse ebaõiglust objektiivse kriteeriumi alusel, milleks on turuhind (näiteks kreeka õiguses). Austria ABGB kohaselt on vastastikune tehing tühine juhul, kui ühele lepingupoole tehtud soorituse väärtus on vähem kui 50% tema enda poolt tehtud soorituse väärtusest, hinnatuna lepingu sõlmimise hetke seisuga.<sup>91</sup>

Eeltoodust tulenevalt saab öelda, et põhimõtteliselt valitseb Euroopas *lésion*'i osas ühtne seisukoht. Selline lahendus on kõige kasulikum, kuna kaitse ebaõiglaste tehingute eest on tagatud, aga mitte ka nii suurel määral, et hakkaks segama lepinguvabadust. Ilma ühe poole

---

<sup>88</sup> N. Barry (viide 36), lk 137.

<sup>89</sup> *Samas*, lk 137-138.

<sup>90</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 264.

<sup>91</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 265.

raskete asjaolude eelduseta oleks oluliselt rikutud õiguskindluse printsiipi, kuna vastasel juhul puudub põhjus, miks isik ei arvestanud oma huvidega lepingu sõlmimise ajal.<sup>92</sup>

Saab öelda, et eksisteerib õigussüsteeme, kus kaebaja olukord ei ole nii tähtis kui kohustuste vaheline erinevus. Seal keskenduvad juhtumid soorituse ja vastusoorituse ebaproportsionaalsele erinevusele, mitte nõrgema poole konkreetsetele nõrkustele. Kõige olulisem juhtumite grupp Saksa õiguses käsitleb tarbijakrediidi- ja üüri- ning müügilepinguid, mis on tühised kui üldist nõutavat intressimäära peetakse liiga kõrgeks, näiteks kui see ületab sajaprotsendiliselt keskmist intressimäära. Nõrgema poole haavatavus on siiski tähtis juhtudel, kui käendajad on andnud garantiid, omamata kohustuse tagamiseks piisavalt vahendeid.<sup>93</sup>

Soomes on liigkasuvõtmine (*kiskominen*) heade kommete vastane seaduse alusel nagu Saksamaalgi. OikTL §-s 31 on sätestatud, et kui keegi kasutab ära teise rasket olukorda, arusaamatust, kergemeelsust või sõltuvuslikku seisundit ja on saanud varalist kasu, mis on ilmselgelt ebaproportsioonis sellega, mida ta on andnud või lubanud vastutasuks või kui vastutäitmine puudub, siis selline tehing ei seo poolt, kelle huve on rikutud. Sama tagajärg on juhul, kui see isik, kes sai kasu, teadis või pidi teadma kolmanda isiku poolsest sellisest liigkasuvõtmisest. Selle sätte kohaldamiseks on nõutav ühe poole pahauskus.<sup>94</sup>

Soome õiguse kohaselt on heade kommete vastane väga kõrge intressiga laenu andmine, kui isik teab, et teisel poolel ei ole kuskilt mujalt laenu saada (sundolukord). Teise poole raske seisukorra ärakasutamine puudutab nii majanduslikke kui muid raskusi. Näiteks advokaat, kes annab tasuta õigusabi, ei tohi võtta vastu ebaproportsionaalselt suurt ja kergemeelselt antud kinki. Soomes on diskussiooni heade kommete vastasusest tekitanud ka kõrge vahendustasu, kui vahendatud asi vea tõttu hiljem müüjale tagastatakse.<sup>95</sup>

Kuna TsÜS-i loomisel ja muutmisel on paljuskki eeskujuks võetud BGB-d ning samuti sellesse 2001. aastal sisse viidud parandusettepanekuid, on näha olulist sarnasust heade kommetega vastuolus olevaid tehinguid puudutavas regulatsioonis Saksa ja Eesti õiguses. Kuigi liigkasuvõtmine kui heade kommetega vastuolus olev tehing on Saksamaal seadusega otseselt keelatud, jääb selle sisu tõlgendamine samuti kohtu ülesandeks nagu heade kommete

<sup>92</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 262.

<sup>93</sup> O. Lando, H. Beale (viide 95), lk 264-265.

<sup>94</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 73.

<sup>95</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 73-74.

mõiste sisustaminegi – tegelikult tulebki tuvastada, kas tegu on heade kommete vastase ärakasutamisega ehk liigkasuvõtmisega. Kuna intresside kindlat ülempiiri ei ole olemas, siis on õigusemõistmisel pigem vajalik asjaolude üldine hindamine, et oleks võimalik teha kindlaks laenutehingu heade kommete vastane iseloom.<sup>96</sup>

BGB § 138 kohaselt on silmatorkava ebaproportsionaalsuse esinemine soorituse ja vastusoorituse vahel. Kõnealuse sätte peamine eesmärk on nii fundamentaalsete põhiseaduslike ja sotsiaalsete kui ka individuaalsete õiguste kaitse.<sup>97</sup> Niisiis kehtib liigkasuvõtmise koosseis kõikide vastastikuste lepingute puhul, mitte ainult laenulepingute puhul, seega ka üürilepingu ja kompromissi puhul. Nimetatud ebaproportsionaalsus tuleb tuvastada mõlemapoolsete soorituste objektiivse väärtuse võrdlemise teel. Nii tuleb ositi maksetega laenu puhul võrrelda lepinguintressi ja turuintressi. Silmatorkava ebaproportsionaalsusega on õigusemõistmise järgi tegemist siis, kui lepinguintress on kas topelt nii kõrge kui turuintress või kui intresside absoluutne erinevus on vähemalt 12%.<sup>98</sup> Seega on Eesti ja Saksa õiguse kohaselt tehingu heade kommetega vastuolus olevaks tunnistamise eeldused põhimõtteliselt samad, mis on ka loomulik, arvestades asjaolu, et Saksamaa vastavad normid olid üheks põhieeskujuks TsÜS § 86 muutmisel.<sup>99</sup> Saksa õiguses loetakse heade kommete vastaseks ka laenuleping, mille ebasoodsad tingimused ei olnud laenuvõtjale mõistetavalt lahti seletatud. Ka Hollandi, Šveitsi ning Itaalia seadustes on sätestatud liigkasuvõtmise keeld. Inglise õigusemõistlemises vastab sellele ebakohase mõjutamise doktriin.<sup>100</sup>

BGB § 138 lõike 2 kohaselt on tühine eelkõige tehing, mille kaudu üks pool, kasutades ära teise poole sundolukorda, kogenematust, otsustusvõime puudust või selget tahtenõrkust, saab kas endale või kolmandale isikule teiselt poolelt sooritusena varalisi eeliseid, mis on silmatorkavalt ebaproportsionaalsed esimese poole pakutava sooritusega. Ka selle sätte puhul on tegemist märkimisväärse sarnasusega TsÜS-s kehtestatud, mis mitteammendava loeteluna käsitleb tehingupoole erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sarnasest asjaolust teadmist või teadmapidamist tehingu heade kommete vastasuse alusena.

<sup>96</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 71.

<sup>97</sup> C.H. Beck. Introduction to German Law. Hague: Kluwer Law International, 1996, lk 177.

<sup>98</sup> H. Köhler (viide 21), lk 202, äärenr 23.

<sup>99</sup> K. Saare, K. Sein, M.A. Simovart. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. - Juridica I/2010, lk 48.

<sup>100</sup> M. Kuurberg (viide 19), lk 280-286.

Sundolukorraga on tegemist siis, kui eksisteerib tungiv vajadus liigkasuvõtja soorituse järele, rajanegu see siis kas majanduslikul kitsikusel või muudel asjaoludel.<sup>101</sup> Kogenematusega ei ole tegemist juhul, kui puuduvad kogemused ja ärialased teadmised ainult teatud kindlal elu- või majandusalal. Pigem peetakse kogenematuses all silmas isiku vanust ja arengutaset ning nende vastavat võimet tehingutest ja nende tagajärgedest arusaamisel. Oluline on, et lepingu sõlmija oskaks ette näha ja hinnata võetavate kohustustega kaasnevaid riske ja ohtusid ning oleks võimeline tavaolukorras näitama üles mõistlikku hoolt personaalsete tehingute sõlmimisel. Seetõttu eeldatakse kogenematust noorte või vaimse piiratusega isikute puhul.

Otsustusvõime puudujääd eeldab, et puudutatud isik ei suuda mõistlikult otsustada konkreetse tehingu tähenduse üle, eriti soorituse ja vastusoorituse proportsiooni üle.<sup>102</sup> Otsusevõime puudujääd korral ei suuda isik tehingu tähenduse üle otsustada eelkõige oma tagasihoidlike vaimsete võimete tõttu.<sup>103</sup> Lisaks mõjutab tehingu tegemise üle otsustamist asjaolu, et isik ei suuda informatsiooni puudlikkuse ja selle hindamise võimetuse tõttu välja tuua põhjuseid, miks tehing talle kasulik on. Isiku otsustusvõime on häiritud, kui ta alternatiive kaalumata valib iga esimese tee eesmärgi saavutamiseks või soetab vara, mis ei vasta absoluutselt tema vahenditele ega vajadustele. Liigkasuvõtmise säte ei peaks sellest hoolimata kaitsma pettunud spekulante, vaid kõrge vanuse ja madala haridustasemega isikuid (sarnane kogenematuses).<sup>104</sup>

Oluline tahtejõuetus tähendab, et puudutatud isik on küll iseenesest võimeline tehingu ulatust ja tähendust mõistma, kuid tal puudub tahtejõud oma tegevust vastavas suunas juhtida.<sup>105</sup> Eelkõige võib tegemist olla sellise situatsiooniga alkoholi- või uimastisõltuvuse korral, kus isik saab tehingust õigesti aru, kuid tal on näiteks nii suur vajadus uue narkodoosi järele, et ta on valmis tegema endale äärmiselt kahjuliku tehingu. Samas ei tuleks kaitsta ka alkohoolikute ja uimastisõltlaste huve, nii tuleks igal üksikul juhul asjaolusid hinnates otsustada, kas tegemist võib olla tehingu tegemisega sellistel rasketel asjaoludel, mis saaksid olla aluseks tehingu tühisusele vastuolu tõttu heade kommetega.<sup>106</sup> Ärakasutamisega on tegemist siis, kui liigkasuvõtja kasutab nimetatud asjaolusid enda huvides, olles teadlik

<sup>101</sup> H. Köhler (viide 21), lk 203, äärenr 24.

<sup>102</sup> *Samas*, lk 203, äärenr 24.

<sup>103</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 279, p 3.4.3.1.

<sup>104</sup> K. Kull (viide 77), lk 40.

<sup>105</sup> H. Köhler (viide 21), lk 203, äärenr 24.

<sup>106</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 279, p 3.4.3.1.

sooritus ja vastusooritus silmatorkavast ebaproportsionaalsusest. Ei ole oluline, et tehingu sõlmimise initsiatiiv tuleks liigkasuvõtja poolt.<sup>107</sup>

Liigkasuvõtmistehingu tühisus ei tulene mitte ainult BGB § 138 lg 2 sätetest, vaid ka BGB § 134 sätetest, mis on seotud kriminaalkodeksi § 302 a sätetega. Kui liigkasuvõtmise koosseisu eeldused ei ole täielikult täidetud, on BGB § 138 lg 1 kohaldatav kui liigkasuvõtmistehinguga sarnaste tehingute koosseisu koondav paragrahv. Õigusemõistminel rakendatakse § 138 lg 1 sätteid juhul, kui eksisteerib silmatorkav ebaproportsionaalsus sooritus ja vastusooritus vahel ning kui esineb soodustatud lepingupoole taunitav suhtumine, eriti teise poole raske olukorra teadlik ärakasutamine. Seejuures peab sooritus ja vastusooritus eriti jämeda ebaproportsionaalsuse korral tingimata olema võimalik järeldada, et tegemist on mingi lepingu teisele poolele takistuseks oleva asjaolu teadliku või vähemalt raskest hooletusest tingitud ärakasutamisega. Sellega rajatakse teed liigkasuvõtmise objektiivseks hindamiseks.<sup>108</sup>

BGB § 138 lg 1 hõlmab sisuliselt nii BGB § 138 lg-s 2 sätestatu, kui ka olenevalt objektiivsetest asjaoludest liigkasuvõtmistehinguga sarnaste tehingute koosseisu. Kohtupraktikas kohaldataksegi BGB § 138 lg-t 2 tavaliselt ühenduses BGB § 138 lg-ga 1, mis sätestab, et heade kommetega vastuolus olevad tehingud on üldiselt tühised. BGB § 138 lg 2 kannab endas ka Rooma õigusest tuntud “õiglase hinna” (*laesio enormis*) põhimõtet, mis on tänapäeval seadustatud Prantsuse õiguses (*lésion*). Nimetatud põhimõtte kohaselt peab kehtivas tehingus sooritus ja vastusooritus vahel valitsema suhteline ekvivalentsus.<sup>109</sup>

Erinevalt Eesti õigusest ei ole Saksa seadusandja pidanud põhjendatuks lähtuda eeldusliku liigkasuvõtlikkuse kriteeriumi fikseerimisel sooritus ja vastusooritus väärtuste vahe kindlast arvulisest suurusest.<sup>110</sup> Krediidilepingute heade kommete vastasuse põhimõte on Saksa kohtupraktikas tuletatud BGB § 138 lõikest 1, mille kohaselt on heade kommetega vastuolus olev tehing tühine. Selle normi alusel on arvatud heade kommetega vastuolus olevaks krediidilepingud, kui sooritus ja vastusooritus vahel esineb silmatorkav ebaproportsionaalsus ja laenuandja kasutab teise poole kehva olukorda teadlikult oma

<sup>107</sup> H. Köhler (viide 21), lk 203, äärenr 24.

<sup>108</sup> Samas, lk 204, äärenr 26.

<sup>109</sup> Avi. Tühine tehing. Magistritöö, 2004, lk 129-130.

<sup>110</sup> K. Saare jt. (viide 99).

huvides ära või kui laenuandja pidi teadma, et laenusaaja sõlmib lepingu oma kehva olukorra tõttu.<sup>111</sup>

Kohtupraktikast nähtub, et ka saksa kohtunikud on teinud mitmeid jõupingutusi, et arendada välja ebamõistliku (ülemäärase) intressimäära doktriin. Tuntud on Stuttgardi apellatsioonikohtu kohtunik Rolf Benderi julged ideed arendamaks, headele kommetele ja *lésion*'i põhimõttele tuginedes, välja teooriat liigkasuvõtlikest tehingutest. Tema seisukoha järgi ei või lepinguvabaduse põhimõtte tunnustamine viia võlgniku sotsiaalse hävinguni. Seega, kui võlgniku võetud laen ületab tema võimalusi ja hävitab tema tegelikud sissetulekud, võib selline tehing olla tühine.<sup>112</sup>

Eeltoodust on võimalik järeldada, et lähenemine tehingu tühisusele vastuolu tõttu heade kommetega on käsitletud riikides üldjoontes sarnane. Kõikides õigussüsteemides lähtutakse põhimõttest, mille kohaselt on tehingu tühisusel aluseks heade kommete vastasuse korral tehingu ülemäärane ebaproportsionaalsus ühe tehingupoole suhtes. Erinevusena on Inglise õiguses lisaks tehingu ebaproportsionaalsusele nõutav ka võimu või vaesuse ja teadmatus ebasõbraliku tegevuse tugevama tehingupoole poolt. Soome õiguse kohaselt on liigkasuvõtmistehingute puhul nõutav ka tehingust ülemäära kasu saanud poole pahauskus.

## **2.2. Liigkasuvõtmise heade kommete vastasus Euroopa mudelseadustes**

Lepinguõigus üldiselt ei nõua, et tehingud oleksid õiglased tähenduses, et tehtavad sooritused oleksid objektiivselt võrdse väärtusega.<sup>113</sup> Siiski leiab *lésion* käsitlust ka erinevates mudelseadustes nagu näiteks *Principles of European Contract Law's* (PECL), *Draft Common Frame of Reference's* (DCFR) ja *Undroit Principles of International Commercial Contracts's* (PICC). Leitakse, et tehingu pooled on kõige õigemad hindama vahetatava suhtelist väärtust. Siiski ei tunnista paljud süsteemid kehtivaks lepinguid, mis hõlmavad ilmselgelt suurt ebavõrdsust kahe soorituse vahel, kui see on tekkinud ühe poole kauplemisnõrkuse ja teise poole teadliku ebasõbraliku tegevuse tulemusena.

---

<sup>111</sup> K. Saare jt (viide 99), lk 48

<sup>112</sup> A. Avi (viide 109), lk 130.

<sup>113</sup> C. von Bar, E. Clive (toimet.) *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume I.* Sellier, European Law Publishers, 2009, lk 507.

DCFR-i artikli II.-7:207 kohaselt võib isik lepingu tühistada, kui tegemist on ühe poole sõltuvussuhtega, majanduslike raskuste, edasilükkamatute vajadustega või kui pool oli kogenematu, ignorantne, ettevaatamatu või kauplemisoskuseta ning lepingu teine pool oli nimetatud asjaoludest teadlik ja kasutas ära kehvemas seisus oleva isiku olukorda. Tehingute sõlmimisel tekiks liiga suur ebakindlus, kui poolel puudub ilmne põhjus, miks ta kokkuleppe sõlmimisel hoolikam ei olnud.<sup>114</sup> Artiklit võib kohaldada isegi siis, kui tegemist ei ole liiga kardinaalse erinevusega raha või väärtuse osas, vaid kui ebaõiglast eelist on kasutatud muul viisil. Näiteks on leping liiga koormav poole suhtes, kes ei suudaks seda endale lubada isegi siis, kui hind oleks õiglane.<sup>115</sup> DCFR-i artikli II.-7:301 kohaselt on tehing tühine, kui see rikub EL liikmesriikides tunnustatud fundamentaalset printsiipi ning tühisus on nõutav ulatuses, et tagada selle printsiibi õigusjõud. Ka selle sätte eesmärgiks on vältida rahvuslikult varieeruvaid ebamoraalsuse, avaliku korra ja heade kommete kontseptsioone, võttes abiks üldise aluspõhimõtete idee terves EL-s ja EL-i õiguses.<sup>116</sup>

PECL-i artikli 4:109 kohaselt on ebasoodsas olukorras lepingupoole palvel võimalik tühistada või muuta lepingut, mis annab ühele poolele ülemäärase eelise ja hõlmab teise poole ebaõiglast ärakasutamist.<sup>117</sup> Enamikes Kontinentaal-Euroopa õigussüsteemides on küllalt laiad reeglid lubamaks lepingu tühisust, kui üks pool on etteavatsetult kasutanud ära teise poole vajadust või asjaolusid sõlmimaks teise poole suhtes äärmiselt ebaproportsionaalset lepingut. Mõned süsteemid ei nõua tingimata hageja nõrgas olukorras olemist ega võimalda lepingust vabastamist väärtuse suure ebaproportsionaalsuse puhul. PECL järgib enamuse positsiooni, eeldades lepingu tühistamiseks mitte soorituse väärtuste märkimisväärset ebaproportsionaalsust, vaid ebaõiglase lepingu sõlmimiseks ühe poole nõrkuse ärakasutamist.<sup>118</sup> Sarnaselt DCFR-le sätestab ka PECL-i artikkel 15:101, et EL-s tunnustatud aluspõhimõtetega vastuolus olev tehing on tühine.<sup>119</sup> *Common law* ja Šoti õigus võimaldavad lepingust vabanemist peamiselt pooltevahelise erilise suhte kuritarvitamisel ning sellise suhte puudumisel vaid väga piiratud tingimustel. Paljudes süsteemides on konkreetsed reeglid, mis puudutavad eraldi laenusid ja tarbijakrediidi tehinguid.<sup>120</sup>

---

<sup>114</sup> *Samas*, lk 507.

<sup>115</sup> *Samas*, lk 509.

<sup>116</sup> C. von Bar, E. Clive (toimet.) (viide 113), lk 535-536.

<sup>117</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 261.

<sup>118</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 265.

<sup>119</sup> O. Lando, E. Clive, A. Prüm, R. Zimmermann. *Principles on European Contract Law (PECL)*. Part III. Kluwer Law International, 2003, lk 211.

<sup>120</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 263.

PICC-i artikkel 3.10 sätestab samuti isiku õiguse tühistada leping või lepingutingimus, kui selle sõlmimise ajal andis leping või selle tingimus teisele poolele ülemäärase eelise. Sarnaselt ülal käsitletud mudelseadustele tuleb ka PICC-i kohaselt tähelepanu pöörata asjaolule, kas pool on ära kasutanud teise poole sõltuvust, majanduslikke kannatusi, edasilükkamatuid vajadusi, mõtlematut suhtumist, ignorantsust, kogenematust või kauplemisoskuse puudumist ning tähelepanu tuleb pöörata ka lepingu olemusele ja eesmärgile.<sup>121</sup> Lisaks sellele, et lepingust saadav eelis on ühe poole jaoks ülemäärane, peab see olema ka õigustamatu.<sup>122</sup>

TsÜS § 86 lg 2 sarnaneb oma sisult mudelseadustes toodule, kuid erinevus seisneb selles, et TsÜS-i kohaselt on leping raskete asjaolude ärakasutamise korral tühine, mitte tühistatav nagu tuleneb ülal mainitud mudelseadustest. Tehingu tühistamine on Eesti õiguse kohaselt tehingu teinud isiku kujundusõigus, mis rakendub tehingute puhul, mille sõlmimisel esinesid erandlikud asjaolud ning seetõttu ei vasta tehing selle teinud isiku tegelikule tahtele. Erandlike asjaoludena on TsÜS-s välja toodud näiteks ähvarduse või vägivalla rakendamine tehingu sõlmimiseks, samuti eksimus ja pettus. Sellest tulenevalt on võimalik järeldada, et isik ei oleks tehingut oma vabal tahtel teinud, kui ta oleks olnud teadlik tehingu tegelikest asjaoludest või kui teda ei oleks tehingu tegemiseks mõjutatud, ehk kui ei oleks esinenud nõ rasked asjaolusid. Tehingu tühisuse korral on sageli just raskete asjaolude esinemine tehingu tegemise ajendiks. Näiteks sõlmitakse kiirleenulepinguid tulenevalt keerulisest majanduslikust olukorrast või kogenematuses tingitud kergekäelisest suhtumisest finantstehingutesse. Seetõttu saab öelda, et tehingu poolel ei pruugi vaatamata tehingu tegemise soovimatusele olla võimalust sellest keeldumiseks või on konkreetne tahe tehingu tegemiseks lausa olemas. Eeltoodust tulenevalt on oluline, et ühe poole erakorralist vajadust või muud rasket asjaolu ärakasutav tehing oleks algusest peale tühine, et mitte panna tehingu tagajärjel niigi kahjustunud poolt varasemast veel raskemasse olukorda. Tehingu tühisuse tuvastamiseks heade kommete vastasuse tõttu peab kahjustatud pool tõendama vaid raskete asjaolude esinemist tehingu tegemisel ning suurem tõendamiskohustus on seadusega pandud tehingust ülemääraseid eeliseid saanud poolele.

---

<sup>121</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC). Rome: UNIDROIT, 2004, lk 106.

<sup>122</sup> *Samas*, lk 107.



### **2.3. Liigkasuvõtmise heade kommete vastasus ja selle õiguslik tähendus Eestis**

Eesti õigussüsteemis on tehingu ebalproportsionaalsus seotud ühe poole jaoks raskete asjaolude ärakasutamisega. Varasemalt reguleeris selle alusel tehingu tühistamist TsÜS § 97, mis kehtis kuni 30.04.2009.a. ning sätestas, et tehingu teinud füüsiline isik võib tühistada tema poolt äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu, mille tegemisel teine pool kasutas ära tema erakorralisi vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muid selliseid asjaolusid. Praeguseks on kõnealune säte kehtetu, kuid sarnase sisuga regulatsiooni on võimalik leida TsÜS-i § 86 lg-st 2, mis on omakorda seotud tehingu heade kommete vastasusega. TsÜS-i muutmise vajaduse tingisid viimasel ajal seoses kiirlaenude võtmisega teravalt kerkinud õiguskorra kitsaskohad, mis ei võimalda tekkinud probleeme ühiskonna õigustundele ja sotsiaalsetele vajadustele vastavalt lahendada. Eelkõige osutus probleemiks kiirlaenuteenuse pakujate poolt kehtestatud intressimäär, mis oli kordi kõrgem ning laenuvõtja jaoks koormavam kui pankade poolt pakutavate laenude intressimäärad. Samas ei ole TsÜS-is läbiviidud muudatuste eesmärgiks üksnes kiirlaenudega seonduva reguleerimine, vaid vaadatud on ka tulevikku, sest välistatud ei ole olukord, kus heade kommete vastaselt on tasakaalust väljas näitkeks maaklerlepingust või müügilepingust tulenevad kohustused. Tehtud muudatused lubavad tühiseks lugeda ka kõik teised lepingud peale laenulepingu, kui täidetud on TsÜS § 86 lõikest 2 tulenevad eeldused.<sup>123</sup>

TsÜS § 86 lg 2 kohaselt on tehing heade kommetega vastuolus, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralistest vajadustest, sõltuvussuhtest, kogenematusel või muust sellisest asjaolust, ja kui tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Eeltoodust nähtub, et tühisuse eeldused TsÜS-s ning Euroopa mudelseadustes on sisuliselt kattuvad. TsÜS § 86 lg 2 kohaselt lasub tõendamiskoormis poolel, kes kasutas ära teise kehva olukorda – soodsal positsioonil olev pool peab tõendama, et ta ei olnud teadlik teise poole erakorralistest vajadustest, sõltuvussuhtest, kogenematusel ega muudest tehingu kehtivust mõjutavatest asjaoludest. Sageli seisneb probleem ka selles, et tarbija ei saa õigeaegselt

---

<sup>123</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (365 SE III), lk 1. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?page=en\\_vaade&op=ems&eid=420369](http://www.riigikogu.ee/?page=en_vaade&op=ems&eid=420369), vaadatud 04.05.2012.

teada, millised õigused ja kohustused talle laenulepinguga tekivad. Eelkõige puudutab see kulutusi, mis tuleb teha laenu tagasimaksmiseks.<sup>124</sup>

Kõige olulisem erinevus uue ja vana regulatsiooni vahel seisneb selles, et varasemalt oli ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingut võimalik tühistada, kuid kehtiva TsÜS § 86 lg 1 kohaselt on heade kommete vastane tehing tühine. On tähtis eristada tühiseid ja tühistatavaid tehinguid. Enne heade kommete vastaste tehingute analüüsimist tuleb teha selget vahet tehingutel, mis on heakskiidetavad ja mis on tühised alates tehingu tegemise hetkest.

Seaduses on loetletud alused, mille esinemise korral võib tehingu tühistada. Sellised tehingud ei ole iseenesest tühised, kui nõ ära kasutatud pool (isik, kes oli eksimuses; isik, keda peteti; isik, keda ähvardati või kelle suhtes rakendati vägivalda; isik, kelle rasket olukorda ära kasutati) ei tühista tehingut. Eelnimetatud tehinguid võib tühistada, kuid kui tehingu tühistamiseks õigustatud isik tehingu kinnitab, siis lõppeb sellise tehingu tühistamise õigus. Kõik tühistamise alused – eksimus, pettus, ähvardus, vägivald, raskete asjaolude ära kasutamine – on tegelikult teod, milliste olemasolul sõlmitud tehingud võiksid olla juhul, kui ei oleks erisätteid nende tühistamise kohta, tühised vastuolu tõttu heade kommetega.<sup>125</sup> Nii tekib küsimus: kui tehing on jäänud nimetatud alustel tühistamata ning õigustlõpetavate tähtaegade (TsÜS § 99, § 131 lg 2 p 2 ja lg 3) möödumise tõttu ei saa neid ka enam tühistada, kas siis oleks võimalik tugineda sellele, et nimetatud tehingud võiksid olla tühised TsÜS § 86 alusel.<sup>126</sup>

Varasemalt kehtinud TsÜS § 97 käsitles poole ebasoodsa olukorra ära kasutamist, mis tähendab täielikku teadmist erakorralistest asjaoludest. Kehtiv TsÜS § 86 lg 2 annab kahjustunud poolele võimaluse tugineda heade kommete vastasusest tulenevale tehingu tühisusele ning liigkasuvõtja vastutusele lisaks teise poole teadlikkusele ka juhul, kui liigkasuvõtja ei olnud endapoolsest raskest hooletusest tingituna teadlik erakorralistest asjaoludest, millest oleks pidanud olema. Seega tulenevalt VÕS § 104 lg-st 4 tuleb tähelepanu pöörata asjaolule, kas soodsamas olukorras olev tehingu pool on teise poole erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenematuse või muu sellise asjaolu tuvastamiseks järginud käibes vajalikku hoolt olulisel määral. Esmalt on TsÜS § 86 lg 2 kohaldamiseks siiski oluline tuvastada heade kommete vastane ebaproportsionaalsus ühe poole jaoks ning samuti ka raskete asjaolude esinemine kahjustunud poolel.

---

<sup>124</sup> Samas, lk 3.

<sup>125</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 37.

<sup>126</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 272, punkt 3.2.5.

Kui varasemalt sai tehingut raskete asjaolude ärakasutamise tõttu tühistada vaid füüsiline isik, siis kehtiv TsÜS § 86 lg 2 ei käsitle enam kõnealust terminit. Samas võib eeldada, et juriidilise isiku puhul kujuneks selle normi kohaldamine väga erandlikuks, sest üldjuhul võib erakorralistest vajadustest, sõltuvussuhtest, kogenematustest või muudest sellesarnastest asjaoludest ning tehingu tegemisest äärmiselt ebasoodsatel tingimustel rääkida üksnes inimesega seoses. Kuigi ka juriidilise isiku puhul teeb tehinguid füüsiline isik (juhtorgani liige või lepinguline esindaja), on erinevus selles, et juriidiline isik on juhtorganite liikmete valikus vaba ning seega saab alati sõltuvussuhtes olevad või kogenematud juhtorgani liikmed või lepingulised esindajad välja vahetada.<sup>127</sup> Eelnõu seletuskirjas ollakse arvamusel, et juriidilise isiku puhul ei saa rääkida tehingu tegemisest äärmiselt ebasoodsatel tingimustel põhjusel, et äärmiselt ebasoodsad tingimused on seotud isiku majandusliku eksistentsiga ja juriidilise isiku puhul ei saa sellist tehingut ette kujutada, kuna alati on võimalik läbi viia tema likvideerimine.<sup>128</sup> Sellise seisukohaga ei saa nõustuda, kuna tulenevalt näiteks Saksa õigusest esinevad rasked asjaolud ka siis, kui isik ei ole otseselt ohus, vaid teda ähvardavad rasked tagajärjed, nt majanduslikud probleemid või muude väärtuste kahjustumine nagu näiteks hea maine kaotus. Järelikult võib äriühingu erakorralised vajadused tuleneda nendest nimetatud asjaoludest ning sätte kohaldamine juriidiliste isikute tehingutele ei ole siiski erakorraline juhtum.<sup>129</sup>

Lisaks on juriidiliste isikute majandustegevusega seotud tehingud sageli riskantsemad kui füüsiliste isikute poolt tehtavad tehingud ning seetõttu võivad äriühingutevaheliste tehingute puhul olla kohustuste väärtuste vahekorrad tihti tasakaalust väljas. See ei saa aga automaatselt olla tehingu tühisuse aluseks, vaid peavad kehtima kõrgemad nõudmised, kuna ebasoodsa olukorra ja ebaproportsionaalsuse põhjendatuse tuvastamine tühisuse alusena on juriidiliste isikute puhul keerulisem kui füüsiliste isikutega seoses. Siiski ei saa täielikult välistada kõnealuse normi kohaldamise praktika laienemist ka juriidilistele isikutele.

Kuna suurt populaarsust kogunud kiirlaenuteenuste tingimused on tarbija jaoks karmid ja küllalt paindumatud ning klientide tuvastamist ja piisavat informeerimist puudutavad nõuded ei olnud seadusemuudatuste tegemise hetkel veel erilise tähelepanu all nähtub eeltoodust, et varasema TsÜS-i § 97 muutmine ning kehtiva TsÜS-i § 86 täiendamine oli vajalik ja

---

<sup>127</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 123), lk 5.

<sup>128</sup> Samas, lk 5.

<sup>129</sup> K. Kull (viide 77), lk 24.

põhjendatud selleks, et anda tarbijale kui nõrgemale tehingupoolele suuremad võimalused enda positsiooni ja õiguste kaitseks. Uus regulatsioon annab laiemat tõlgendamisruumi asjaoludele, mille kohaselt ei ole tehing tühistatav TsÜS-s sisalduvate erisätete alusel, kuid on tarbijat oluliselt kahjustavad ning samas kohustab soodsamas olukorras olevat poolt tehingu tegemisel pöörama rohkem tähelepanu hoolsuskohustuse täitmisele.

Tuginedes eeltoodule on võimalik järeldada, et lähenemine Eesti õiguses sätestatud tehingu tühisuse alustele heade kommete vastasuse tõttu liigkasuvõtmistehingute korral sarnaneb erinevates Euroopa õigussüsteemides kehtivate põhimõtetega. Peamine erinevus on heade kommete vastasuse õiguslike tagajärgede käsitleluses Euroopa mudelseadustega, mille kohaselt on tehing raskete asjaolude ära kasutamisel tühistatav, mitte tühine nagu tuleneb TsÜS-st.

## **2.4. Liigkasuvõtmise objektiivsed ja subjektiivsed asjaolud tehingu tühisuse alusena (TsÜS § 86)**

### **2.4.1. Objektiivsed asjaolud**

TsÜS § 86 lõike 2 kohaldamisel tuleb eristada objektiivseid ja subjektiivseid teokoosseise, mille esinemine on vajalik tehingu tühisuse tuvastamiseks. Objektiivse teokoosseisu elemendid on sõnastatud alternatiivsena ja sisalduvad TsÜS § 86 lõike 2 punktides 1 ja 2 järgnevalt:

1. tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või
2. pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas

Alternatiivne ülesehitus tähendab seda, et tühisuse kaasatoomiseks ei pea esinema mõlemad punktides 1 ja 2 nimetatud faktilised asjaolud, vaid piisab ühe esinemisest. Vastastikused kohustused tulenevad vastastikustest ehk sünnalagmaatilisest lepingutest, kus ühe lepingupoole kohustuse aluseks ja kehtivuse eelduseks on teise lepingupoole kehtiv kohustus. Laenulepingu puhul ei ole vastastikuseks kohustuseks mitte laenu tagasimaksmise kohustus, vaid kohustus tasuda intressi laenatud raha kasutamise eest. Vastastikused kohustused peavad TsÜS § 86 kohaldamiseks vastavalt lg 2 p-le 2 olema heade kommete

vastaselt ebaproportsionaalsed. Kuigi kogu lõige 2 sätestab alused, mille olemasolu võimaldab teha järelduse, et tehing on heade kommetega vastuolus, on antud juhul vastuolu heade kommetega vastastikuste kohustuste proportsionaalsuse hindamise täiendavaks kriteeriumiks. Seega ei ole mitte igasugune vastastikuste kohustuste ebaproportsionaalsus objektiivseks aluseks tehingu vastuolule heade kommetega, vaid üksnes selline ebaproportsionaalsus, mis ise on samal ajal heade kommete vastane. Eelkõige tähendab vastastikuste kohustuste ebaproportsionaalsus seda, et üks pool saab tehingu kohaselt liiga suure eelise.<sup>130</sup>

Kohustuse ebaproportsionaalsus on heade kommete vastane, kui see on vastuvõetamatu mõistliku inimese südametunnistuse jaoks.<sup>131</sup> Silmas tuleb muidugi pidada seda, et ainuüksi vastastikuste kohustuste heade kommete vastane ebaproportsionaalsus ei tingi üldjuhul veel seda, et tehing ise oleks vastuolus heade kommetega ja seetõttu tühine.<sup>132</sup>

TsÜS-i § 86 lg 2 p-s 2 märgitud vastastikuste kohustuste heade kommete vastane ebaproportsionaalsus tähendab seda, et ühtlasi on tegemist samas p-s 1 nimetatud tehinguga, mis on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. Punkti 2 eraldi väljatoomine on vajalik eelkõige sellepärast, et vastastikuste kohustuste ebaproportsionaalsus on üks praktikas enim levinud juhtumeid, mil tehing on tehtud ühe poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel ning selline eristamine on ka normitehniliselt vajalik, kuna TsÜS § 86 lg-s 3 sätestatud eeldus kehtib üksnes punkti 2 kohta.<sup>133</sup> Tehingu puhul, millest ei tulene vastastikuseid kohustusi, ei saa rääkida vastastikuste kohustuste ebaproportsionaalsusest, küll aga võib olla tehing tühine heade kommetega vastuolu tõttu seepärast, et ta on tehtud ühe poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. Seega võivad ebaproportsionaalsus ning äärmiselt ebasoodsad tingimused kokku langeda, kuid see ei pruugi alati nii olla ning selleks, et saaks teha järelduse tehingu objektiivse vastuolu kohta heade kommetega, piisab ka ühest nimetatud asjaolust.<sup>134</sup>

Raskete asjaolude ärakasutamisel on oluline lepingu sõlmimise moment, millal ebaproportsionaalsus peab esinema, hilisemaid muutusi ei arvestata. Pärast lepingu sõlmimist toimuvaid kohustuste vahekorra muutusi käsitleb VÕS § 97, mis sätestab, et kui

<sup>130</sup> P. Varul jt. (viide 71), lk 144-145.

<sup>131</sup> PICC (viide 121), lk 107.

<sup>132</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 276, p 3.4.2.1.

<sup>133</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 277, p 3.4.2.2.

<sup>134</sup> P. Varul jt (viide 71), lk 145.

pärast lepingu sõlmimist muutuvad lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud ja sellega kaasneb lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine, mistõttu ühe lepingupoole kohustuste täitmise kulud suurenevad oluliselt või teiselt lepingupoolelt lepinguga saadava väärtus väheneb oluliselt, võib kahjustatud lepingupool nõuda teiselt lepingupoolelt lepingu muutmist poolte kohustuste esialgse vahekorra taastamiseks. Seega tuleb pärast lepingu sõlmimist tekkinud kohustuste ebaproportsionaalsust kohaldamisele VÕS § 97.<sup>135</sup> Lepingu muutmist võib nõuda VÕS § 97 lg 3 alusel ka juhul, kui lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud olid küll muutunud enne lepingu sõlmimist, kuid nende asjaolude muutumine sai kahjustatud lepingupoolele teatavaks pärast lepingu sõlmimist. VÕS § 97 kohaldamise eelduseks on oluline muutus lepinguliste kohustuste vahekorras, milleks on tavaliselt vähemalt 50 % ulatuses toimunud muudatus.<sup>136</sup> Raskete asjaolude esinemise ajaline aspekt on oluline poolte õiguskindluse ning tehingu kehtimajäämise tagamiseks. Nii on võimalik vältida tehingu tühisusele tuginemist poole enda hooletusest tekkinud ning alles hilisemalt pärast tehingu tegemist avaldunud raskete asjaolude esinemise korral. Näiteks juhul, kui on tegemist laenutehinguga, mille tegemisel ei nähtu, et laenuvõtja oleks ebasoodsas olukorras või esineksid rasked asjaolud ning sama isik võtab pärast laenulepingu sõlmimist veel mitmeid teisi laene ning satub makseraskustesse, on ebamõistlik tunnistada tühiseks esimesena sõlmitud laenuleping raskete asjaolude esinemise tõttu.

Äärmiselt ebasoodsad tingimused võivad lisaks põhikohustustele väljenduda ka kõrvalkohustustes. Kõrvalkohustused ei ole vastastikused kohustused ning punkt 2 ei tule kohaldamisele. Kõrvalkohustustega määratakse kindlaks, kuidas peab toimuma põhikohustuste täitmine, millised sooritused on vajalikud tehingu eesmärgi saavutamiseks ning kuidas tagatakse põhikohustuste täitmine.<sup>137</sup>

Kui soovitava soorituse ja kohustuse väärtuse vahel on suur erinevus, siis on see märk sellest, et kahjustatud poole soov endale kohustust võtta ei ole olnud vabatahtlik. Teisisõnu – tegu on ühe elemendiga lepingu vabaduse põhimõtte realiseerimisel. Kohustuste puhul ei tule vaadata üksnes nende ulatust ja mahtu. Kaalumisel on vaja anda kohustustele mingisugusel ühtsel skaalal võrreldav väärtus. Kuid väärtuse andmisel tuleks lähtuda kohustuse objektiivsest, mitte subjektiivsest väärtusest. See tähendab, et kohustuste kaalumisel tuleb välja selgitada poolte tehingute tavapärane väärtus. Nii tuleb müügilepingute puhul võrrelda näiteks müügihinda ja turuväärtust, maaklerlepingute korral kokkulepitud tasu ja turul

<sup>135</sup> K. Kull (viide 76), lk 20.

<sup>136</sup> P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2006, lk 301.

<sup>137</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 277, p 3.4.2.2.

tavaliselt makstavat tasu. Väärtuse määramisel tuleb lähtuda tehingu tegemise hetkest.<sup>138</sup> Soorituste väärtuste vahe tõendamiseks tuleb poolel näidata võrreldavate soorituste objektiivsete väärtuste vahet, seega käibes tavapärasest vastet tühistatava tehingu suhtes, mitte aga ühe poole subjektiivset huvi tehingu väärtuse vastu.<sup>139</sup> Vastastikuste kohustuste vahelise tasakaalu erilise kaitsmise põhjuseks on see, et leping sõlmitakse eesmärgiga saada mingi kindel soovitud sooritus ja vastutasuks ollakse nõus tegema midagi teise poole heaks.

#### 2.4.2. Subjektiivsed asjaolud

Tehingu tühisuseks on lisaks objektiivsetele asjaoludele vajalik, et esineksid subjektiivsed rasked asjaolud selle tehingupoolel, kelle jaoks oli tingimus ebasoodne, samuti et teine tehingupool nendest rasketest asjaoludest teadis või pidi teadma.<sup>140</sup> Rasked asjaolud ei ole lõike 2 preambulas defineeritud ega ammendavalt loetletud, küll on antud raskete asjaolude näitlik loetelu, mis praktikas võiks omada suuremat tähendust. Ka omab tähendust tõenduslik aspekt – loetelus toodud asjaolude esinemine annab selgema aluse väita, et sel juhul on tegemist raskete asjaoludega kui heade kommete vastasuse ühe eeltingimusega.<sup>141</sup> Kuigi nimetatud asjaolud – erakorraline vajadus, sõltuvussuhe ja kogenematus - iseloomustavad tehingu ühte poolt ja on seetõttu käsitletavad selle tehingupoolega seonduvate subjektiivsete asjaoludena, tuleb nimetatud asjaolude esinemist määratleda ikkagi objektiivsete kriteeriumide alusel.<sup>142</sup>

Raskete asjaolude ärakasutamise esinemine ja tõendamine on eelkõige problemaatiline praktikas laialdaselt levinud laenutoodete puhul, mille omandamiseks sõlmitavad laenulepingud sõlmitakse elektrooniliste kanalite kaudu ning mille puhul ei teosta laenuandja mingit eelnevat järelevalvet laenusaaja maksevõime kohta. Sellistes lepingutes liigkasuvõtjaliku intressi esinemise korral peaks laenusaajal siiski olema võimalik tugineda TsÜS-i §-le 86 ning toetuda lepingu tühisusele ainuüksi põhjusel, et kokkulepitud intressimäär on heade kommete vastane selle liigkasuvõtjaliku iseloomu tõttu.<sup>143</sup> Tarbijale peaks jääma võimalus tugineda eproportsionaalselt kõrge intressi heade kommete vastasusele juba ainuüksi seetõttu, et tal puudub võimalus taotleda intressi alandamist nagu

<sup>138</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 123), lk 7.

<sup>139</sup> RKT Ko 17. juuni 2011.a otsus nr 3-2-1-49-11, punkt 8.

<sup>140</sup> P. Varul (viide 71), lk 145.

<sup>141</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 278, p 3.4.3.1.

<sup>142</sup> P. Varul jt (viide 71), lk 145.

<sup>143</sup> P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2007, lk 391, punkt 3.4.2.

see on võimalik viivise ja leppetrahvide korral. Eriti aktuaalseks muutus kirjeldatud probleem seoses SMS-laenude laialdase levikuga, kus laenusaaja on sattunud raskesse olukorda kõrgete intresside tõttu.<sup>144</sup>

Erakorraline vajadus seondub eelkõige sellise olukorraga, kus mingi eriline asjaolu tingib vajaduse teha kahjulik tehing TsÜS § 86 lg 2 p-de 1 või 2 mõttes, tulenedes peamiselt eksistentsi ohustavast majandusliku kindlustunde puudumisest. Sellegipoolest ei esine erakorralised vajadused ainult siis, kui füüsilise või juriidilise isiku eksistents on majanduslike probleemide tõttu ohus ehk tehingu võimalikuks tagajärjeks on pankrot. Eelduste täitmiseks piisab sellest, kui eeldatavad tagajärjed on kahjustunud poolele küll ebasoodsad, aga ärakasutatud isiku raskused on niivõrd suured, et liigkasuvõtjalik tehing tundub talle ainult teatud määral kahjustavana.<sup>145</sup>

Vajadust teise isiku soorituse järele ei tekita ainult majanduslikud põhjused, vaid ka tervislikud probleemid või kohustused võivad kaasa tuua erakorralised vajadused. Sundolukord võib seisneda näiteks selles, et isik ostab tervislikel põhjustel liiga kõrge hinnaga ravimeid. Erakorraline vajadus võib olla tekitatud ka alkoholi- või narkootikumide sõltuvusest. Seega võivad psüühilised hädad põhjustada erakorralise vajaduse.<sup>146</sup> Erakorraline vajadus võib tuleneda isikust endast, aga ka kolmandatest isikutest, nagu näiteks perekonnaliikmetest. Tegemist peab olema erakorralise olukorraga ja erakorraliste vajadustega, kus ohus on eelkõige elu ja tervis, turuolukord ei saa tingida erakorralisi vajadusi kõnealuse lõike 2 preambula tähenduses. Nii ei ole tegemist erakorralise vajadusega, kui on vaja raha igapäevasteks kulutusteks, näiteks SMS-laenu võttes.<sup>147</sup>

Sõltuvussuhe tehingupoolte vahel tähendab seda, et ühe tehingupoole tahe tehingu tegemisel ei ole vabalt kujunenud, täpsemalt öeldes – tehingu tegemisel väljendatud tahteavaldus ei vasta tema tegelikule tahtele. Sõltuvussuhe esineb näiteks tööandja ja töötaja ning erinevate majanduslike sidemetega seotud isikute vahel. Eelkõige tuleb sõltuvussuhe kõne alla lähedaste perekonnaliikmete puhul, mis välistab vaba tahtekujunduse.<sup>148</sup> Leping sõlmitakse, kuna isik ei soovi rikkuda lähedasi suhteid või perekonna ühtsust. Vaatamata võimalusele

---

<sup>144</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 275, punkt 3.4.1.

<sup>145</sup> K. Kull (viide 77), lk 36.

<sup>146</sup> Samas, lk 36.

<sup>147</sup> P. Varul jt (viide 71), lk 145.

<sup>148</sup> K. Kull (viide 77), lk 37.



tunnistada tühiseks ebaproportsionaalne leping, on vähetõenäoline, et isikud, kes esialgu kartsid lepingu sõlmimisest loobuda, on valmis hiljem tehingu tühisusele tuginema.<sup>149</sup>

TsÜS-i § 86 lg 2 eesmärk on kaitsta majanduslikult, perekondlikult või tööalaselt seotud isikuid tehingute eest, mille sõlmimiseks ei kasutatud küll ähvardust ega vägivalda, kuid mille puhul siiski isiku tahteavaldus ei vasta tema tegelikule tahtele. Nimetatud asjaolu, kui on täidetud ka muud TsÜS-i § 86 lg 2 tingimused, võimaldab sellisel isikul tugineda tehingu tühisusele. Kogenematus on üldise elukogemuse või siis vastavat liiki tehingute tegemise kogemuse puudus. Üldjuhul peetakse kogenematuteks noori inimesi, pikaajaliselt vangis viibinuid, vaimselt piiratud (aga mitte piiratud teovõimega) isikuid, immigrante, kellel on kohalikest tingimustest puudulikud teadmised. Isik, kes üldiselt ei ole kogenematu, võib olla siiski käsitletav kogenematuna mingis konkreetses valdkonnas tehingu tegemisel.<sup>150</sup> Näiteks teatud valdkonnas spetsialiseerunud isik ei ole kogenematu, kui ta ei ole teadlik mõnest teisest majandusharust. Seega ei ole kogenematuse mõiste poolt käesoleval juhul hõlmatud õiguslase või erialalise teadmise puudus.<sup>151</sup> Muidugi ei piisa lihtsalt sellest, et tuues põhjuseks kogenematuse, saab tugineda tehingu tühisusele, eksisteerima peavad ka muud TsÜS § 86 lg-st 2 tulenevad tühisuse alused.<sup>152</sup> Kogenematusele ei saa tugineda ka hooletusest tehtud tehingu tagajärjel ebasoodsasse olukorda sattumisel puhul.

TsÜS-i § 86 lg 2 kohaldamiseks on subjektiivse koosseisu kohaselt vajalik, et üks pool teab, et tehingu seisukohalt paremas positsioonis olev pool teab või peab teadma teise poole rasketest asjaoludest, mille alusel ta tehingu sõlmib. Lõike 2 kohaldamine ei sõltu sellest, kas tehingu algatas ebasoodsas olukorras olev isik ise või tehingu teine pool. Teise poole rasketest asjaoludest teadmine või teadma pidamine tähendab ühtlasi nende asjaolude teadlikku ärakasutamist teise poole jaoks ebasoodsa tehingu tegemisel. Teisel lepingupoolel ei pea olema ärakasutamise eesmärki, kuid ta on teadlik või peab olema teadlik, et ärakasutamine toimub. Subjektiivseks koosseisuks piisab raskest hooletusest. Raske hooletus tähendab VÕS § 104 lg 4 kohaselt käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmist. Seega on oluline, kas tehingupool on järginud olulisel määral käibes vajalikku hoolt teise poole erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenematuse või muu raske asjaolu olemasolu selgitamiseks. Nimetatud teadmise või teadma pidamise eeldus võib esineda nii juhul, kui

<sup>149</sup> I. Kull. Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the Harmonized EU Law I. Tartu: Tartu University Press, 2007, lk 108.

<sup>150</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 278-279, p 3.4.3.1.

<sup>151</sup> K. Kull (viide 77), lk 38.

<sup>152</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 278-279, p 3.4.3.1.

üks pool teise majanduslikult nõrgemat positsiooni teadlikult enda kasuks lepingu sõlmimisele kallutamiseks kasutab, aga ka siis, kui soodustatud pool ei asu küll ise aktiivselt vastaspoole surveolukorda ära kasutades lepingu sõlmimisele kaasa aitama, kuid ei pööra vastaspoole sundolukorrale lepingut sõlmides tähelepanu.<sup>153</sup>

Lisaks on TsÜS § 86 lg-s 3 kehtestatud eeldused, mille kohaselt eeldatakse tarbijakrediidilepingute puhul, et pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatu keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda. Käesoleva magistritöö autor on seisukohal, et just krediidi kulukuse määr on üheks peamiseks probleemiallikaks Eestis populaarseteks osutunud kiirlaenuteenuste puhul ning seetõttu omab nimetatud säte suurt tähtsust tarbijaõiguste kaitsel.

## **2.5 Liigkasuvõtmistehingu õiguslikud tagajärjed**

Saksa õiguse järgi on liigkasuvõtmisega kohustustehing täielikult kehtetu ning seda ei saa säilitada soorituse ja vastusoorituse ebalproportsionaalsuse korrigeerimise teel.<sup>154</sup> Teatud juhtudel ei vasta selline tõlgendus seaduse eesmärgile ja tuleb kohaldada teleoloogilist tõlgendust. Näiteks, kui üürileandja saab üürilt liigset kasumit, siis ei ole üürniku huvides üürisuhte tühiseks tunnistamine, vaid tuleb korrigeerida makstavat summat ja alandada seda piirini, mis on vastuvõetav.<sup>155</sup>

Võimalus vältida ebasoodsat lepingut tekitaks liiga palju ebakindlust juhul, kui ei ole ilmset põhjust, miks pool ei kandnud kokkuleppe sõlmimisel enda huvide eest paremini hoolt. Vabastus peaks olema võimalik üksnes siis, kui pool saab viidata mingile omapoolsele nõrkusele, võimetusele või vajadusele selgitamaks, mis juhtus. See võib hõlmata ka konfidentsiaalset suhet teise poolega, eeldades nõuandmist juhul, kui tegemist ei olnud sõltumatu otsusega. Sama kehtib ka lepingute puhul, kui kasu saanud pool ei pidanud teadma teise poole nõrgemast positsioonist. Vaid siis, kui ta oleks pidanud teadma, et teine pool ei ole võimeline kindlustama enda huvisid, mida tugevam pool oleks pidanud nõrgema poole

---

<sup>153</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 279, p 3.4.3.2.

<sup>154</sup> H. Köhler (viide 21), lk 203, äärenr 25.

<sup>155</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 73.

huvideks pidama, peaks olema võimalik muuta lepingut.<sup>156</sup> Kuna nõrkuse või kehva olukorra ärakasutamine on ülekohtune, on kindlustatud see, et ebaõiglase kohtlemise vastaseid abinõusid ei ole võimalik lepingust välja jätta ega sellega piirata.<sup>157</sup>

Alati ei pruugi üleliia kasumliku lepingu tühisus olla kohane. Võib juhtuda, et ebasoodsas olukorras pool soovib muudetud vormis lepingut siiski jätkata. Sel juhul võib kohus asendada ebasoodsad tingimused seadusega kooskõlas olevate õiglaste tingimustega. Samuti ei ole lepingust terviklikult loobumine tühisuse tõttu alati aus kasu saanud poole suhtes, kuna võib viia teistpidise ebaõigluseni. Seega on kohtul võim muuta lepingut mõlema poole taotlusel, eeldades, et taotlus on tehtud koheselt ning enne, kui pool, kes on teinud märkuse lepingu tühisuse kohta, on sellest lähtuvalt ka tegutsenud. Kohus peaks lepingut kohandama vaid siis, kui see on asjaolusid arvesse võttes sobiv abinõu. Kuna teise poole ärakasutamine liigse kasu saamise eesmärgil on ülekohtune, ei saa sellega kaasnevaid abinõusid kokkuleppega välistada ega piirata.<sup>158</sup> Lisaks lepingu tühistamisele võib ebasoodsas olukorras pool nõuda kahjude hüvitamist osas, mis panid ta halvemasse seisu kui ta enne lepingu sõlmimist oli.<sup>159</sup>

Eesti õiguse kohaselt on liigkasuvõtmine vastuolus heade kommetega ning sellest tulenevalt algusest peale tühine tehing, mis ei oma õiguslikke tagajärgi. Samuti ei näe Eesti seadused kohtutele ette võimalust liigkasuvõtjaliku lepingu tingimuste muutmiseks ega asendamiseks.

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi hinnangul on oma majandus- või kutsetegevuses tegutseva krediidiandja hoolsuskohustus teise poole sundolukorra välistamiseks rangem kui teistel isikutel. Seda, kas majandus- ja kutsetegevuses tegutsev krediidiandja on olnud piisavalt hoolas hindamaks teise poole sundolukorda [---], tuleb hinnata igal üksikjuhul eraldi.<sup>160</sup> Riigikohus leidis, et kui tehing on TsÜS § 86 lg-s 3 nimetatud eelduste täitmise tõttu tõepoolest tühine, siis on poolel õigus tühise tehingu alusel saadu tagastada selleks tähtpäevaks, milleks ta pidi laenu tervikuna tagasi maksma tühise tehingu järgi. Sellisel juhul tuleb laenu kasutamise aja eest maksta intressi vastavalt Euroopa keskpanka põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatavale intressimäärale.<sup>161</sup>

<sup>156</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 262.

<sup>157</sup> C. von Bar, E. Clive (toimet.) (viide 113), lk 510.

<sup>158</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 263.

<sup>159</sup> C. von Bar, E. Clive (toimet.) (viide 113), lk 509.

<sup>160</sup> RKTKo otsus (viide 139), punkt 10.

<sup>161</sup> Riigikohus krediidlepingu tühisusest heade kommete vastasuse tõttu. Eesti Majanduse Teataja 7/8, 2011, lk 94.

Nimetatud piirangud omavad elektrooniliste laenude andjate suhtes mõju peamiselt kahel põhjusel. Ühest küljest sunnivad nad laenuandjaid kohandama tasusid nii, et need vastaksid seaduslikule limiidile, tuues kaasa riski, et laenuandjad ei suuda nad täita oma ärilisi eesmärke ja katta kulusid, viies nende lahkumiseni elektrooniliste laenude teenuste turult. Vähenenud osalejate arv turul omab negatiivset efekti konkurentsivõimele ja turu tõhususele. Teisest küljest peavad laenuandjad, kes jätkavad teenuse pakkumist määraga, mis ületab seaduslikku limiiti, arvestama järgnevaga. Kui tarbija ei täita oma laenulepingust tulenevat tasumiskohustust ja laenuandja esitab tema vastu nõude, on laenuandja kohustus tõendada, et laenutehing ei olnud heade kommetega vastuolus ega tühine. Kui laenuandja seda tõendada ei suuda ning võib oodatud tasu asemel nõuda vaid seadusest tulenevat intressi, avaldab see talle negatiivset mõju.<sup>162</sup>

Teisest küljest võib krediidi kulukuse piirang ettevõtlusvabaduse teostamise piiramise kaudu mõjutada nii konkurentsi SMS-laenude turul kui ka SMS-laenude teenuse paindlikkust ja muid parameetreid, suurendades potentsiaali vähem tarbijasõbraliku teenuse kujunemiseks. Vähenenud tarbijasõbralikkus võib piirata nende tarbijate valikuid, kes on teadlikud ja täiesti vastutustundlikult tahavad seda tüüpi teenust kasutada. Seega võib krediidi kulukuse piirang kaudselt piirata tarbijate lepinguvabadust, mis on vaba eneseteostuse põhiõiguse üks vorme.<sup>163</sup>

Ka liigkasuvõtmise õiguslike tagajärgede eristamise puhul on oluline teha vahet tühistatavatel ja tühistel tehingutel. Tühise tehingu ja tühistatava tehingu erinevus seisneb selles, et esimene ei oma mingeid õiguslikke tagajärgi algusest peale, mistõttu ei ole vaidluse korral tehingu tühisuse tuvastamine piiratud aegumisega. Tühistatava tehingu puhul peab aga tehingu teinud isik oma õiguste kaitseks tegema vastavasisulise avalduse, arvestades aegumistähtaegu. Kui tegemist on tühistatava tehinguga, kehtib sellele TsÜS § 146 lg-st 1 tulenev 3-aastane aegumistähtaeg. Tühise tehingu puhul ei käsitleta lepingu tagasitäitmise nõudeid ja sellega seotud kahju hüvitamise nõudeid tehingust tulenevate nõuetena. Kui tehing on vastuolus heade kommetega, siis puudub ajaline piirang sellele asjaolule toetumiseks. Kuna heade kommetega vastuolus olevate tühistete tehingute alusel saadu tuleb tagastada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kehtib aegumistähtaeg sellest tulenevale nõudele. Tulenevalt TsÜS §-st 151 on alusetust rikastumisest tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat ajast, mil õigustatud isik teada sai või pidi teada saama, et tal on alusetust

---

<sup>162</sup> I. Ulst. Balancing the rights of consumers and service providers in Estonia. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 48.

<sup>163</sup> I. Ulst (viide 162), lk 95.

rikastumisest tulenev nõue. Õiguse rikkumise korral algab rikkumise teel saadu väärtuse hüvitamisele suunatud alusetu rikastumise nõude aegumistähtaeg ajast, mil õigustatud isik rikkumisest ja kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama. Sõltumata eeltoodust aegub alusetust rikastumisest tulenev nõue hiljemalt kümne aasta möödumisel alusetu rikastumise toimumisest.

Kuna Eesti seaduste kohaselt on heade kommete vastane tehing tühine, ei ole pooltel pädevust sellist tehingut kehtivaks muuta. Eksimuse, pettuse, ähvarduse ja sunni ning raskete asjaolude ärakasutamise puhul on nõ ära kasutatud poolel võimalik tehingut kinnitada. TsÜS § 100 lg 1 kohaselt tehingu tühistamise õigus lõppeb, kui tehingu tühistamiseks õigustatud isik tehingu kinnitab. Tühise tehingu tagasitäitmisel peavad pooled looma lepingueelse olukorra. Teinekord on poolte huvi siiski mitte lepingut tagasi täita, kuivõrd saavutada olukord, kus leping oleks kehtiv. Heade kommete vastasuse puhul on keeruline muuta lepingut kehtivaks – see võib kõne alla tulla siis, kui tegu on näiteks ühe lepingupunkti heade kommete vastasusega, mille tühisuse korral säilib lepingu mõte ja pooltel huvi seda täita. Näiteks heade kommete vastase intressi puhul võivad pooled leppida kokku madalamas intressis, mitte ei pea automaatselt lepingu tühisus ja alusetult saadu tagastamine. Teatud juhtudel tulebki kaaluda, kas on võimalik tehingu tühisuse asemel toetuda teistele lepingupoolt kaitsvatele sätetele nagu näiteks eksitus ja selle õiguslikud tagajärjed või alandada ebamõistlikku intressi.<sup>164</sup>

Euroopa lepinguõiguse põhimõtete artikkel 4:109 ei kohaldu juhul, kui üks pool on saanud ebanormaalselt suurt kasumit seetõttu, et varude puudumine on viinud järsu hindade tõusuni. Samuti ei tohiks lepingust vabastamist kaasa tuua tehingu ühepoolsuse kujunemine hasartmängudes kaotamise tõttu.<sup>165</sup>

---

<sup>164</sup> M. Kuurberg (viide 1), lk 39.

<sup>165</sup> O. Lando, H. Beale (viide 87), lk 262-263.

### 3. Kiirlaenutehingud kui heade kommete vastased liigkasuvõtjalikud tehingud

#### 3.1. Kiirlaenuteenuse kujunemine

Viimastel aastatel on toimunud kiire areng finantsteenuste valdkonnas. Innovatiivsuse arengut Eesti finantsteenuste turul on muu hulgas märgitud eraisikutele antavate elektrooniliste laenude kasvava tähtsuse osas. Nimetatud laenud, mida andvad institutsioonid ei ole pangad, on finantsteenused, mis ei kuulu Finantsinspektsiooni järelevalve alla.<sup>166</sup> Sotsiaalseks probleemiks muutunud raskused äärmiselt ebasoodsatel tingimustel sõlmitud kiirlaenude tagastamisega tõid 2009. aastal kaasa seadusemuudatused, millega anti kohtutele õigus omal algatusel hinnata, kas tegemist on liigkasuvõtjaliku tehinguga ehk tehinguga, mis on tehtud raskeid asjaolusid ära kasutades või millest pooltele tulenevad kohustused on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas, ning tunnistada sellised tehingud tühiseks. Kohustuste õiglase vahekorra põhimõte ehk jaotav õiglus eraõiguses tähendab keeldu saada kasu teise isiku kahjustamisest. Õigust kohustuste vahekorra kontrollimisel lepingulisse suhtesse sekkuda tasakaalustab lepinguvabaduse põhimõte, mille kohaselt peab olema tagatud isikute vabadus saada lepingutest tulu, kasutada ära enda jaoks soodsaid olukordi ning määrata lepingutingimusi oma äranägemise järgi.<sup>167</sup>

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 19 sätestab õiguse vabale eneseteostusele, § 29 kohaselt on eesti kodanikul õigus vabalt valida tegevusala, elukutset ja töökohta. Selliseid põhimõtteid järgides on mõistetav, et õiguskord taunib tehinguid, mis ebaseaduslikult piiravad isiklikku ja majanduslikku vabadust. Seega peetakse heade kommete vastaseks tehinguid, millega kaasneb õigustamatu ja ülemäärane ühe poole isikliku ja majandusliku vabaduse piiramine.<sup>168</sup> Isiku majandustegevusega seonduvad spetsiifilise valdkonnana tehingud, milles nähakse liigkasuvõtmise koosseisu tunnuseid.<sup>169</sup>

Aastate jooksul on Eesti finantsmaastikul populaarsust kogunud erinevat tüüpi kiirlaenude võtmine nii interneti-, SMS-i kui nüüdseks ka sularahateenuse abil. Nimetatud laene võetakse peamiselt ootamatult ilmnunud kulutuste katteks, näiteks hambaravi või autoremont ning sageli ka eelnevate kohustuste (järelmaks, eelnev pangalaen) tagasimaksmiseks. Kuna

---

<sup>166</sup> I. Ulst (viide 162), lk 9.

<sup>167</sup> I. Kull, J. Lahe, J. Ots, M. Torga (viide 76), lk 561.

<sup>168</sup> A. Avi (viide 109), lk 122.

<sup>169</sup> Samas, lk 128.

kiirlaenu pakkujate reklaamkampaaniad on tarbija jaoks ülipositiivse häälestusega, meelitavad need suurel hulgal inimesi targalt väljatöötatud nõiaringi, millest pääsemine on paljudele üle jõu käiv. Potentsiaalsele laenuvõtjale näidatakse võimalust minna perega reisile, osta muretult jõulukinke ja uut kodutehnikat ning pakutakse laenu tagasimaksete alustamiseks alles mitme kuu pärast saabuvat aega. Laenudega kaasnevaid lõksukohti näidatakse tarbijale suunatud reklaamides peaaegu märkamatus kirjas või sedavõrd keerulisel kujul, et tavaline ja lihtne finantsmuredega tarbija skeemi olemust ei märka. Niimoodi luuakse raskustes olevale inimesele illusioon, et ühe lihtsa liigutusega on tal võimalik oma rahaprobleemidest pääseda ning rahulikult edasi elada. Laenuturu olukord ning igapäevaelu on aga näidanud, et kiirlaenu võtmine ei paranda isiku rahalist olukorda, vaid suure tõenäosusega raskendab seda veelgi.

Võlaõigusseaduse järgi ei või krediidiandja soodustada ega julgustada tarbijat tema krediidiivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet esitamata jätma või varjama. Kuna pangad suhtuvad skeptiliselt kiirlaenufirmade klientidesse, kes soovivad võtta ka pangalaenu, on järjest enam levimas probleem, millele annab suure tõuke hiljuti turule tulnud sularahas antava kiirlaenu teenus. Nimetatud teenus loob olukorra, kus pangad ei ole sageli teadlikud klientide juba olemasolevatest finantskohustustest. Sularahalaen tähendab, et laenu antakse Eesti Posti kontorite vahendusel ning laenuvõtja pangakontole ei jää märki ülekandest ega kiirlaenu võtmisest. Seega ei ole pank teadlik kliendil lasuvatest võlgnevustest ega finantskohustustest ning annab heauskselt laenu isikule, kes võib tegelikkuses juba maksejõuetu olla.

Sularahalaenu teenuse pakkumine ei ole vastutustundlik ei laenuandja ega laenuvõtja seisukohalt, õhutades ühelt poolt kergekäelisemalt laenama ning seades teiselt poolt keerulisse olukorda nii laenuvõtjaid kui pankasid edasiste rahaliste kohustuste täitmise võimekuse seisukohalt. Samuti ähvardab laenuvõtjaid lõhkilaenamise oht, kuna juba saadud kiirlaenudest ei jää märki ei pankadele ega teistele kiirlaenupakkujatele ning isikul on võimalus võtta samaaegselt mitmest erinevast kohast laene, mille tagasimaksmiseks ta suuteline ei ole ning mida talle piisavalt täpse finantsolukorra teadvustamisel ei võimaldatakski. Pakutavaid sularahalaene saavad aga võtta ka kohtutäituri poolt arestitud kontodega isikud ning sotsiaalabi taotlejad (laenu loetakse sellest teadmise korral sissetulekuks) ning varjata oma tegevust ning reaalselt finantsolukorda vastavate institutsioonide eest.

### **3.2. Kiirlaenuandjatele kehtestatud nõuded ning nende rikkumise heade kommete vastasus tehingu tühisuse alusena**

TsÜS § 86 lg 2 punkti 1 kohaldamisel võib küsida, kuidas sisustada väljendit „äärmiselt ebasoodsad tingimused“. Kitsalt mõistes oleksid hõlmatud üksnes lepingupoolte põhikohustused. Laenulepingu puhul võiks põhikohustusteks nimetada laenuandja kohustust anda laenatav asi laenuvõtjale ja laenuvõtja kohustust maksta intresse ja anda asi tagasi. Üldjuhul on laenulepingute objektiks raha. Põhikohustustest tuleb eristada kõrvalkohustusi, näiteks kohustust arvestada teise poole huvidega ja neid mitte kahjustada või teabe andmise kohustust. Ka kõrvalkohustused võivad kaasa tuua äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu.<sup>170</sup> Selleks, et tuvastada tehinguga seotud äärmiselt ebasoodsaid tingimusi, tulebki vaadata tehingut tervikuna, kuna vaatamata põhikohustuste aktsepteeritavusele võib juhtuda, et tehinguga kaasnevad täiesti vastuvõetamatud kõrvalkohustused.

Riigikohus on järjekindlalt asunud seisukohale, et kõrge intress iseenesest, isegi kui see on ebaproportsionaalne laenusaaja suhtes, ei tingi veel tehingu tühisust heade kommete vastasuse tõttu, kuna seadus laenulepingus intressimäära osas kitsendusi ei tee ning teise poole raskeid asjaolusid ära kasutades varasemalt teisele poolele äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu tühistamist võimaldanud TsÜS § 97 oli erinormiks TsÜS § 86 suhtes.<sup>171</sup> Põhiseaduse § 32 lg 2 kohaselt on igal isikul õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Laenuandjal on põhimõtteliselt õigus otsustada, millise intressiga ta laenu annab, nagu igal majandustegevusega tegeleval isikul on õigus kokku leppida hind tema pakutava kauba või teenuse eest. Kohtul ei ole õigust sekkuda isikute vabasse majandustegevusse ega kontrollida ilma seaduses sätestatud aluseta hinna suurust. Riigikohtu tsiviilkolleegium ei nõustu seisukohaga, mille kohaselt peaks intressi arvestama laenujäägilt. Pooled on vabad leppima kokku, kuidas ja millest lähtudes nad intresse arvestavad. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29. jaanuari 2007.a otsusest nähtub, et laenulepingu pooled leppisid kokku laenu koguintressis 72% kahe aasta eest. 72% laenusummaks olevalt 50 000 kroonilt on kokku 36 000 krooni, mis jaguneb laenulepingu p 2 kohaselt võrdsetes osades igakuisteks makseteks. Kolleegium ei leia, et ette nähtud intressi suuruse ja intressi arvestamise korra vahel oleks vastuolu.<sup>172</sup> Samuti märgib kolleegium, et lühiajalise tagatiseta laenu puhul ei saa pangalaenudega võrreldes suuremat intressimäära pidada iseenesest

<sup>170</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 123), lk 6.

<sup>171</sup> P. Varul jt (koost) (viide 16), lk 275, punkt 3.4.1. Vt ka RKTko otsus nr 3-2-1-132-06.

<sup>172</sup> RKTko 22. oktoobri 2002.a otsus nr 3-2-1-108-02, punkt 10.



selliseks, mis annaks aluse lugeda tehingu tehtuks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel ja mis võiks seetõttu olla lähtekohaks tehingu tühistamisele.<sup>173</sup>

Nimetatud Riigikohtu seisukoht on vaieldav ning küsitav on asjaolu, kas mõistlikkuse põhimõttest lähtudes saab laenusummast enam kui poole suuremat intressi pidada heade kommetega kooskõlas olevaks. VÕS § 94 lg sätestab, et kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intressi, on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär, kui seaduses või lepingus ei ole ette nähtud teisiti. Eesti Panga andmetel oli nimetatud intressimäär enne 1. jaanuari 2012.a 1,00%. Kuigi seadusega on võimaldatud intressi määramine ka tehinguga, olen seisukohal, et võrreldes Euroopa Keskpangaga seotud intressimäärga on 72%-line intress kaheaastase laenuperioodi peale käsitletav heade kommete vastaselt liigkasuvõtjalikuna. Loomulikult ei saa laenuteenuse pakkujatele teha kohustuseks maksimaalselt 1%-lise intressimäära kehtestamist, sest see piiraks oluliselt teenusepakkuja tegevusvabadust. Siiski on käesoleva töö autor arvamusel, et laenusummale lisaks peaaegu samaväärse summa ulatuses intressi tasumise kohustus seab laenuvõtja ülemäära ebasoodsasse olukorda, mistõttu ei saa nõustuda eeltoodud Riigikohtu seisukohaga. Sellest tulenevalt leiab töö autor, et heade kommete vastasusest tingitud tehingu tühisusele peaks olema võimalik tugineda ka ebamõistlikult kõrge intressimäära korral.

Riigikohus on leidnud ka, et liigkasuvõtmise tunnuste tuvastamiseks tuleb tehingut vaadelda tervikuna, arvestades lepingu sõlmimise ja selle täitmise tingimusi, tagatise olemasolu, intressi suurust, tehingupoolte varasemat praktikat sarnaste tehingute tegemisel ja nende täitmist.<sup>174</sup> Liigkasuvõtmistehingute käsitlemisel on Riigikohus jõudnud järeldusele, et liigkasuvõtmise tunnustega lepingute puhul peab kohus kaaluma, kas esineb asjaolusid, mis annavad alust pidada lepingut heade kommete vastaseks (ühe lepingupoolte kogenematus, sundolukord või muu tema tahet mõjutanud asjaolu). See annaks kohtule võimaluse anda üldine hinnang lepingu sisule moraalinormide ja ühiskonnas aktsepteeritavate väärtuskategooriate alusel ning kujundada selle läbi lepingulist käitumist ühiskonnas üldiselt.<sup>175</sup>

<sup>173</sup> RKTko 29. jaanuari 2007.a otsus nr 3-2-1-137-06, punkt 22.

<sup>174</sup> RKTko 16. oktoobri 2002.a otsus nr 3-2-1-80-02, punkt 13. Vt ka Riigikohtu otsused nr 3-2-1-41-04 ja 3-2-1-29-04.

<sup>175</sup> I. Kull (viide 15), lk 34.

Laenuvõtjale võib tunduda ahvatlev rõhuda heade kommete rikkumisele isegi juhtudel, kui ei esinenud erakorralisi asjaolusid, mille tõttu oleks laenaja pidanud nõustuma liiga kõrge intressiga. Laenuandja võib makseid laenaja maksuvõlgnevuse korral sisse nõuda kiirmenetluses. Kui laenuvõtja sellele vastuväiteid ei esita, võetakse laenuandja hagi menetlusse seda lähemalt uurimata.<sup>176</sup>

Eraisikute laenud, eriti elektroonilised laenud täidavad sageli igapäevaste kulude või ettenägematute väljaminekute finantseerimise funktsiooni. Elektroonilised eraisikute laenud on viinud mitmete probleemideni nagu näiteks ebapiisav informatsioon tarbijatele, tegelik kulu laenamisel ja isiku seisundi kuritarvitamine. Kõik need probleemid on pälvinud suuremal või vähemal määral seadusandjate tähelepanu ning viinud vastavate seadusemuudatusteni.<sup>177</sup> 2007. aastal vastu võetud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse kehtiva redaktsiooni<sup>178</sup> järgi kohaldatakse kõnealust seadust lisaks teistele ka krediitiasutuste majandus-, kutse- ja ametitegevuses.

Krediitiasutus on krediitiasutuste seaduse<sup>179</sup> § 3 lõike 1 kohaselt äriühing, mille peamiseks ja püsivaks majandustegevuseks on avalikkuselt rahaliste hoiuste ja muude tagasimakstavate vahendite kaasamine ning oma arvel ja nimel laenude andmine või muu finantseerimine. Sellest tulenevalt on kiirlaenu pakkuvate firmade näol tegemist krediitiasutustega ning neile kohaldub rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse § 13 lg 1 punktist 1 tulenev hoolsuskohustus, mis väljendub kliendi või tehingus osaleva isiku isikusamasuse tuvastamises tema esitatud dokumentide ja andmete alusel ning esitatud teabe kontrollimine usaldusväärsest ja sõltumatust allikast hangitud teabe põhjal. RTRTS § 15 lõike 1 sätestab, et krediitiasutuses teenuse esmakordsel kasutamisel isiku poolt, kellega krediitiasutusel ei ole ärisuhet, tuleb tehingus osaleva või teenust kasutava isiku isikusamasus tuvastada, viibides isiku või tema esindajaga samas kohas. Seega on esmane kiirlaenu andmine ilma isikusamasuse tuvastamiseta ning samal ajal isikuga samas kohas viibimata seadusevastane tegevus.

Kliendi identifitseerimise nõuetega seotud suured õiguslikud probleemid, tarbijakrediidi direktiiviga lubatud õigusliku miinimumi kohaldamine, informatsiooni jagamine

---

<sup>176</sup> I. Ulst. Electronic Retail Lending in Estonia: Legal Limits on the Cost of Credit. Review of Central and East European Law, Vol 35 No 3, 2010, lk 257-291.

<sup>177</sup> I. Ulst (viide 162), lk 9.

<sup>178</sup> Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus (RT I 2008, 3, 21 – RT I, 30.12.2011, 24).

<sup>179</sup> Krediitiasutuste seadus (RT I 1999, 23, 349 – RT I, 13.12.2011, 5).

intressimäära kohta, kõrgeim lubatud aastase krediidi kulukuse määra limiit ja sellega seotud tehingute vältimine, karistuste õiguslik käsitlemine ning infokohustused SMS-laenude turundamisel – need on kuus kõige olulisemat elementi hindamaks lepinguvabaduse taset tõhusa ja paindliku elektroonilise laenu teenuse pakkumisel. Esmakliendi tuvastamise nõue on elektroonilise laenamise puhul oluline eelkõige kliendi seisundi kuritarvitamise ennetamise eemärgil.<sup>180</sup> Arveldus- või muu konto kasutamiseks kestvuslepingu sõlmimisel on kesksel kohal teenusepakkuja kohustus, kooskõlas formaalse kontoõiguse põhimõttega, teha kindlaks lepingu sõlmimiseks tahteavalduse teinud isiku isikusamasus ja kontrollida vastavaid andmed. Krediidiasutus peab kindlaks tegema kliendi tegeliku nime ja isikusamasuse ning olema kindel, et eelnimetatud isik ei kasuta võõrast nime.<sup>181</sup>

Kliendi isiku tuvastamise nõuete osas on 2008. aasta algusest kehtiv kohustus tuvastada esmakordselt ärisuhte loomisel kliendi isik viibides kliendiga samas kohas küll suur samm vastutustundliku elektronlaenutegevuse suunas, kuid samas vähendab see elektrooniliste tarbijalaenude paindlikkust. Vahetu tuvastamise reeglite eesmärgiks on muuhulgas vältida tehingute anonüümsust, mis tooks kaasa võimalikke rahapesu ja terrorismi rahastamisega seotud riske. Neid kuritegusid peetakse üldsusele väga ohtlikeks ning sellest lähtuvalt annab kaasnev suur avalik huvi kindla aluse äritegevuse iseloomust sõltumatult isikute õiguste piiramiseks, sh väikesemahuliste elektronlaenude pakkujate õiguste piiramiseks. Seega on vahetu isikutuvastamise nõude kohaldamine õigustatud ja seda ei saa pidada tarbijakaitse ja ettevõtlusvabaduse tasakaalustamise kitsaskohaks elektrooniliste tarbijalaenude valdkonnas.<sup>182</sup>

Esmakliendi isiku ja tausta identifitseerimise seisukohalt mängib olulist rolli asjaolu, et kiirlaenu saamise tingimuseks on, et laenu taotlejal puuduvad varasemad võlgnevused finantskohustuste täitmisel laenufirmade ees ning samuti maksude maksmisel. Isikusamasuse tuvastamine on ärisuhte loomise eeldus, kuid see ei ole piisav tingimus tehingu tegemiseks. Finantsteenuste lepingutes on väga oluline teada kliendi tegelikke eesmärke lepingu sõlmimisel. Lisaks isikusamasuse tuvastamisele on finantsteenuse osutamise tingimuseks ka kliendi riskiprofiili, sh tahteavalduste, tegelike vajaduste ja võimaluste, riskitaluvuse, määratlemine. Teenuse pakkuja peab saama üldjuhul eelnevalt veenduda, et pakutav teenus

---

<sup>180</sup> I. Ulst. Legal Problems with Electronic Retail Loans: Balancing the Freedom of Contract and the Protection of Consumers – The Case of Estonia. The Journal of Eurasian Law, Vol 2 No 2, 2009, lk 23-50.

<sup>181</sup> K. Siibak. Pangandussüsteemi ja usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 140.

<sup>182</sup> I. Ulst (viide 162), lk 93.

rahuldab kliendi tegelikke eesmärke ja teisalt ei kahjustata krediidi- või finantseerimisasutuse enda ja tema teiste klientide huve.<sup>183</sup> Võlaõigusseaduse kommentaaride autorid on asunud seisukohale, et laenuandja ei ole üldjuhul kohustatud laenusaaajat nõustama näiteks konkureerivate krediiditingimuste või krediidi kasutamise majandusliku otstarbekuse osas, kuid möönavad, et laenuandja võiks olla kohustatud enne laenulepingu sõlmimist hindama laenusaaaja majanduslikku olukorda, laenu tagasimaksmise võimet ning hoiatama laenuvõtjat ülemäärase laenukoormuse võtmise eest.<sup>184</sup>

Kuna kiirlaene võetakse peamiselt ootamatute väljaminekute ilmnemisel, on oluline, et laenuandja tuvastaks laenuvõtja maksevõime, et kindlustada laenusumma nõuetekohane tagasimaksmine ning vältida probleeme nii enda kui laenusaaaja vaatepunktist. Sageli ei ole laenu soovijad võimelised enda finantsolukorda või keerulist situatsiooni hindama ning satuvad seetõttu kiirlaenude suuremahuliste kõrvalkohustuste tõttu makseraskustesse. Seetõttu lasub laenuandjatel moraalne kohustus ennetada klientide poolset emotsioonidest ajendatud finantskohustuste võtmist. Kiirlaenude võtjad ei mõtle sellele, et kui laenusumma kuulub tagasimaksmisele paari-kolme kuu jooksul, siis tegelikkuses võiks selle aja jooksul vajamineva summa ka olemasolevatest vahenditest kõrvale panna ning vältida laenuga kaasnevate lepingu- ja teenustasude ning intresside ja viiviste peale tehtavaid kulusi.

Kuigi ei tunnustata üldist krediidisaaaja nõustamiskohustust krediidisaaaja maksevõimelisusega seoses, on õiguskirjanduses asutud seisukohale, et krediidiandjal on krediidisaaaja nõustamis- ja teabeandmise kohustus, kui:

- krediidisaaaja on finantsasjades eriti kogenematu;
- pank on teadlik konkreetsetest negatiivsetest faktidest, millest on krediidisaajal raske teada saada, kuid mis võivad kaasa tuua krediidisaaaja maksevõimetuse.<sup>185</sup>

Võlaõigusseadusesse lisatud uued sätted puudutavad lisaks kliendi teavitamise nõudele ka vastutustundliku laenamise printsiipi. Nimetatud põhimõte on otseselt seotud jätkusuutliku kasutamise printsiibiga ning nende sätete eesmärgiks on liigse võlgnevuse vältimine. Vastutustundliku laenamise põhimõte tähendab, et krediidilahendused peavad vastama

---

<sup>183</sup> K. Siibak (viide 181), lk 147.

<sup>184</sup> P. Varul jt (koost) (viide 143), § 396 kom 3.2.1.c.

<sup>185</sup> T. Schlueter. Banks as Financial Advisors: A Comparative Study of English and German Law. Kluwer International, 2004, lk 60-61.

tarbija vajadustele ning olema kohandatavad tema tagasimaksevõimega. Lühidalt peab laen olema sobiv konkreetse laenuvõtja jaoks.<sup>186</sup>

Võlaõigusseaduse kohaselt eeldab vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine laenuandja poolt enne laenulepingu sõlmimist kolme liiki tegevust:

- kliendi usaldusväärsuse hindamiseks info kogumist (ka avalikest andmebaasidest),
- kliendi tagasimaksevõimekuse hindamist,
- tarbijale piisava selgituse andmist, et ta saaks otsustada, kas potentsiaalne laenukokkulepe vastab tema ootustele ja finantsolukorrale.

Lisaks lepingueelsele informeerimiskohustusele on laenuandjal ka laenukokkuleppe peamised tunnused ja mõju puudutava nõustamise ja selgitamise kohustus.<sup>187</sup> Tänapäeval ei vaadelda lepingut ainuüksi riskide jaotamise vahendina, vaid ka leping ise baseerub teatavatel õigustatud ootustel, millest tuleneb lepingueelsete kohustuste, sh teatamiskohustuse tähtsustumine.<sup>188</sup> Krediidiasutuse kohustusi teabe andmisel ja selgitamisel võib üldjoontes iseloomustada alljärgnevalt:

- 1) järelepärimiste tegemise kohustus – kui teenuse pakkuja oma klienti ei tunne (nt uus jaeklient „tunne oma klienti” põhimõtte rakendamiseks), peab teenuse pakkuja esitama adekvaatseid küsimusi, et teada saada, millises ulatuses kliendile on vaja anda selgitusi ja informatsiooni;
- 2) kohustus vastata kliendi asjakohastele küsimustele ja anda kliendile ülevaateid teenuste kohta;
- 3) kohustus selgitada ja anda informatsiooni oluliste asjaolude kohta – see hõlmab küsimusi ja fakte, millele klient ei ole ise võimeline konkreetset viitama (kliendi küsimus tasemel: kas sellise lepingu sõlmimine on riskantne või mitte). Teenuse osutaja peab oma professionaalsusele tuginedes asja- tundjana teadma ja oskama otsustada, millist infot klient vajab, et kliendi eesmärgid teenuse kasutamisel täituksid;
- 4) hoiatamiskohustus – kohustus informeerida konkreetsetest teadaolevatest riskidest (näiteks piiriüleste maksetega seotud riskidest hoiatamine tuginedes avalikule infole);
- 5) nõustamiskohustus – kui klient seda ootab/soovib eraldi tasulise teenusena.<sup>189</sup>

---

<sup>186</sup> I. Ulst (viide 162), lk 39.

<sup>187</sup> I. Ulst (viide 162), lk 39.

<sup>188</sup> I. Parrest. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tartu 2005, lk 44.

<sup>189</sup> K. Siibak (viide 181), lk 124.

Laenulepingu sõlmimisel peab laenuvõtja saada tarbijakrediidi standardinfo teabelehe, mis teavitab teda lepingutingimustest ning kus on muu hulgas märgitud pakutava krediidi suurus, intressimäär aastas, krediidi kulukuse määr ning muud lisanduvad tasud ja viivised, kaasa arvatud võlgnevusega seotud tasud ning lepingu kestvus.<sup>190</sup> Tarbijakaitseamet on seisukohal, et teabelehe peavad esitama kõik laenuandjad, sõltumata sellest, kas tegu on pankade või muude ettevõtete, näiteks SMS-laenajatega. Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiivist<sup>191</sup> lähtuvalt lisatakse nüüdsest laenu reklaamidele tüüpilise laenu näide koos krediidi kulukuse määraga.<sup>192</sup> Tarbijakrediidi kulukuse määr hõlmab endas laenu, lepingu tasu ning muid teenustasusid ning selle aastane protsent näitab laenu kasutamisest tulenevat kogukulu. Tänu arusaadavale ja lihtsale struktuurile aitab teabeleht vältida tarbija üleinformeerimise situatsiooni ning kindlustada laenuandmete lihtsa jälgimise ja võrdluse erinevate laenuandjate vahel. Kuna standardinfo esitamine on kohustuslik kõikidele Euroopa Liidus tegutsevatele laenuandjatele, on laenuvõtjal võimalik võrrelda erinevaid krediiditooteid nii kohalike kui välismaiste teenusepakkujate vahel.<sup>193</sup> Tarbijad saavad nii kasutada ka krediiditooteid, mis nende koduriigis kättesaadavad ei ole. Laenuandjad peavad tarbijatele andma teavet nii laenupakkumise eeliste kui puuduste kohta.<sup>194</sup>

Kui laenupakkuja annab laenu vastava turumääraga ning täidab kõiki seadusest tulenevaid teavitamiskohustusi, sh kohustust teavitada tarbijat pakutava laenu kulukusest, on tarbija poolt nõusolek laenutehingu tegemiseks tema teadvustatud vastutus. Vastutustundliku laenuandmise põhimõtte kõrval peaks elektrooniliste tarbijalaenude keskseteks põhimõteteks olema ka vastutustundlik laenuvõtmine ja teadlikud tarbijaotsused, mis võimaldavad piisavalt informeeritud tarbijatel kanda vastutust oma otsuste eest. Loomulikult peavad tarbija sundolukorra juhtumid jääma oluliseks põhjuseks, et tunnistada tehing heade kommete vastaseks ja seega tühiseks, kuid see ei välista tarbijate mõistlikku vastutust oma laenuvõtmise otsuste eest.<sup>195</sup>

Eesti SMS-laenude praktikas on üheks suuremaks probleemiks kujunenud asjaolu, et lepingu intressid ja muud kulud on tarbija suhtes ebamõistlikult suured. SMS-laenu lepinguga kaasnevate kulude (edaspidi “krediidi kulukuse”) all tuleb silmas pidada eelkõige tasu laenu

---

<sup>190</sup> I. Ulst (viide 162), lk 39.

<sup>191</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – ELT L 133, 22.05.2008.

<sup>192</sup> Jõustus Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiiv. – Eesti Majanduse Teataja 7/8, 2011.

<sup>193</sup> I. Ulst (viide 162), lk 39.

<sup>194</sup> Jõustus Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiiv (viide 174).

<sup>195</sup> I. Ulst (viide 162), lk 95.

kasutamise eest, ehk intressi ning võimalikke kõrvalkulusid.<sup>196</sup> Elektrooniliste laenude intressimäärad ja aastane krediidi kulukuse määr (edaspidi APRC – Annual Percentage Rate of Charge) on Eestis jätkuvalt palju kõrgemad kui tavaliste pangalaenude omad ning võttes arvesse intressimäärade avaldumist tuleb analüüsida, kas laenuandmist sellistel tingimustel on võimalik pidada heade kommete vastaseks.<sup>197</sup> APRC peab olema esitatud näite vormis, osutades kõikidele olulistele baasandmetele ja eeldustele, mida kasutatakse aastase krediidi kulukuse määra arvutamisel.<sup>198</sup>

Riigikohtu arvates tuleb tehingu liigkasuvõtjaliku olemuse tuvastamiseks hinnata tehingut tervikuna: lepingu sõlmimise ja täitmise tingimusi, tagatise olemasolu, intressi suurust, poolte varasemat praktikat jne. Seega ei ole Eesti senine kohtupraktika täielikult välistanud võimalust pidada liigkasuvõtjalikku lepingut heade kommetega vastuolus olevaks, kuid on rõhutanud, et liigkasuvõtjalikkuse hindamisel tuleb arvestada kogumis kõiki lepingu sõlmimise ja täitmise olulisi asjaolusid.<sup>199</sup> Lisaks ei tohiks lühiajalisi äärmiselt ebasoodsatel tingimustel võetud laene võrrelda tavaliste pangalaenudega, mis annaks alust viimaste tühiseks tunnistamiseks.<sup>200</sup> Kiirlaenu on võrreldes pakutavate pangalaenudega paindlikumad. Pangad ei võimalda laenu katseajal töötavatele ega alla 6-kuulise tööstaažiga isikutele, samuti on pankade tarbimislaenude miinimumsummad oluliselt suuremad kiirlaenuandjate poolt pakutavatest summadest ning kõige lühemad laenuperioodid algavad kuuest kuust. Juhul, kui pank keeldub kliendile laenu andmast, peaks see olema hoiatavaks märgiks isiku maksevõimekuse osas ning mitte ajendama laenamist kiirlaenu pakkujatelt.

Olukordades, kus vastastikused kohustused on põhjusetult tasakaalust väljas ja heade kommetega vastuolus eeldatakse, et kasu saav pool oli või pidi olema teadlik teise poole raskest olukorrast. Selleks, et kindlustada laenutehingu kehtivust, peab laenuandja tõendama, et kokkulepet ei sõlmitud laenaja keerulist olukorda ära kasutades ning et laenaja majandusliku seisundi tuvastamiseks on kasutatud kõiki mõistlikke vahendeid. Sellise tõendamiskohustuse täitmist peetakse problemaatiliseks, kuna distantsilt on keeruline hinnata laenusaaaja teovõimet, maksejõulisust ja muid sarnaseid asjaolusid. Tarbijakrediidilepingute puhul peetakse tasakaalust väljas olevat väärtust heade kommete vastaseks juhul, kui APRC

---

<sup>196</sup> K. Saare jt (viide 99), lk 46.

<sup>197</sup> I. Ulst (viide 177).

<sup>198</sup> I. Ulst (viide 163), lk 41.

<sup>199</sup> K. Saare jt (viide 99), lk 46.

<sup>200</sup> I. Ulst (viide 176).

ületab kolmekordselt Eesti Panga poolt avaldatud kommertsponga statistikast tulenevat keskmist tarbijakrediidi kulukuse määra<sup>201</sup>

Ülemist limiiti kutsutakse ka pehmeks või valikuliseks, kuna laenuandjad võivad otsustada mitte täita seadusega kehtestatud limiiti. Seda tehes võib laenaja sattuda olukorda, kus ta peab seisma silmitsi tagajärgedega, kuna laenusaja väidab, et tehing on tühine, kuna on vastuolus heade kommetega ning laenuandja on kohustatud kandma tõendamiskoormist selle väite ümberlöökamiseks. APRC limiidi funktsioon, mis on seotud tarbijakrediidituruga, on ennetada liigkasuvõtjalikku praktikat ja omistada negatiivset stiimulit ebamõistlikult tasakaalutute tingimustega ning heade kommetega vastuolus olevate kokkulepete sõlmimisele. APRC dünaamiline iseloom peegeldub asjaolus, et see on seotud Eesti krediidiasutuste poolt pakutava tarbijakrediidi keskmise väärtusega. See tähendab, et kehtestatud limiit on paindlik ning võib aja jooksul muutuda sõltuvalt turusituatsioonist ning kommertsbankade poolt pakutavatest laenudest.<sup>202</sup>

### **3.3. Tarbijakrediidilepingute heade kommete vastasuse tõendamine**

Tehingu tühisuse tuvastamiseks peab üks pool esmalt olema teisest halvemas olukorras, näiteks vaesuse, teadmatuse või nõuannete vähesuse tõttu. Teiseks peab teine pool olema seda halba olukorda ära kasutanud mingil moraalselt kuritahtlikul viisil ja kolmandaks peab tehing olema mitte lihtsalt karm või mõtlematu, vaid üle jõu käiv ning rõhuv.<sup>203</sup> Riigikohus on leidnud, et lepingu tühisusele tuginev pool peab tõendama vähemalt ühte sundseisu iseloomustavat täiendavat asjaolu ning mida rohkem on vastastikuste kohustuste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas või mida ebasoodsamad on tehingu tingimused, seda vähem on alust arvata, et mõistlik isik oleks sundolukorrata sellise lepingu sõlminud.<sup>204</sup>

Tarbija õiguste kaitseks ning tarbija tõendamiskoormise kergendamiseks sätestab TsÜS § 86 lõike 3 teine lause, et tarbijakrediidilepingute puhul eeldatakse, et pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas juhul, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab enam kui kolm korda krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt

---

<sup>201</sup> I. Ulst (viide 176).

<sup>202</sup> I. Ulst (viide 180).

<sup>203</sup> J. Beatson. Anson's Law of Contract. 28<sup>th</sup> edition. Oxford University Press, 2002, lk 297.

<sup>204</sup> Riigikohus krediidilepingu tühisusest heade kommete vastasuse tõttu. Eesti Majanduse Teataja 7/8, 2011.a, lk 94.



eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra. Üheks lähtekohaks laenuandja tõendamiskoormuse ulatuse määratlemisel võiks olla tõlgenduse tuginemine mõistlikkuse ning tõhususe põhimõtetele. Mõistlikkuse põhimõtte tugineb mõistliku inimese arusaamale ja toimimisele tavapärasel olukorras. Tõhususe põhimõtte kohaselt ei tohi tõendamiskohustuse täitmine olla poolele ülemäära koormav ega võimatu. Vastavalt peaks laenuandja tõendamiskoormus sisaldama vähemalt laenusaaaja profiili tuvastamist, rakendades selleks vajalikul määral hoolt, ja tuvastama peaks lisaks laenusaaaja isikule ka võetava laenu eesmärgi, laenusaaaja varasema laenukogemuse, hariduse, töökogemuse, sissetuleku, varad, kohustused, maksedistsipliini ja tagasimakseallikad.<sup>205</sup>

Eeldusel, et laenuandja on enne lepingu sõlmimist järginud seaduses ette nähtud kliendi identifitseerimist puudutavat hoolsuskohustust, tuleneb TsÜS § 86 lõikest 2, et laenuandja on vaidluste korral kohustatud tõendama, et tehingut ei sõlmitud teise poole erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte ega kogenematuse tõttu teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel ning pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus ei ole heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Juhul, kui laenusaaaja erakorraline vajadus oli lepingu sõlmimisel siiski olemas, peab laenuandja tõendama, et ta ei olnud ega saanudki olla sellest tehingu tegemise ajal teadlik. Kuna laenuandja on eelnevalt kohustatud ennast kurssi viima laenusaaaja finantsprofiiliga, on erakorralisest vajadusest mitteteadmisele tuginemise võimalus laenuandja jaoks küllalt ebatõenäoline.

Sellist tõendamiskoormuse ümberpööramist on peetud vajalikuks põhjusel, et väga tugev ebaproportsionaalsus vastastikuste kohustuste juures on selge märk teise poole raskest olukorrast, sest on vähetõenäoline, et vabatahtlikult lepingut kujundades mõni isik sellistel tingimustel lepingu sõlmiks. Samas on tühisusele tugineval isikul võimalik esile tuua asjaolud, mille esinemisel võib soorituste vahe olla heade kommete vastaselt ebaproportsionaalselt tasakaalust väljas ka siis, kui tarbijakrediidilepingu kulukuse määra ja Eesti Panga viimati avaldatud keskmise krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra vahe on väiksem. Lepinguvabaduse põhimõtet järgides on teisel poolel võimalik aga tõendada, et lepingupooltele ei olnud soorituste väärtuste vahe oluline ning heade kommetega ei ole vastuolus ka selline lepingus kokkulepitud tarbimislaenude kulukuse määr, mis on suurem kui TsÜS § 86 lg 3 teises lauses nimetatud kulukuse määr.<sup>206</sup>

---

<sup>205</sup> I. Ulst (viide 162), lk 94.

<sup>206</sup> RKTKo otsus (viide 139), punkt 8.

Tõendamiskoormuse ümberpööramise tulemuseks on see, et isik, kes tehingu tühisusele tugineb, peab tõendama üksnes objektiivsete asjaolude esinemist (heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljasolevate vastastikuste kohustuste esinemist). Tehingu teine pool peab tühisuse väitega mittenõustumisel tõendama, et ta tegi poole erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte jms tuvastamisel kõik toimingud hoolsusega, mida käibes olulisel määral vajalikuks peetakse. Mõeldes, mida see võiks tähendada laenulepingute suhtes, siis tuleb ilmselt asuda seisukohale, et laenulepingute puhul on kõrge intressiga laenu andmisel käibes vajalikuks hooleks vähemalt teise poole majandusliku olukorra tuvastamine. Kui jätta see tegemata (või teha seda lohakalt), siis on käibes vajalikku hoolt olulisel määral rikutud ja tehing seetõttu tühine.<sup>207</sup>

Tõendamiskoormise ümberjagamise tõttu on Riigikohtu varem avaldatud seisukohad hinnangu andmisel intressikokkulepete headele kommetele vastavusele säilitanud oma aktuaalsuse. Nimelt kui tarbijakrediidilepingute puhul kuulub kohaldamisele TsÜS § 86 lõike 3 teises lauses sätestatud eeldus, siis lepingutes, mis sõlmitakse väljaspool majandus- või kutsetegevust, tuleb arvestada Riigikohtu seisukohaga, mille kohaselt ei saa ainuüksi tasumisele kuuluva intressimäära erinevus võrreldes krediidiasutuste antud laenudega olla aluseks eeldusele, et tegemist on heade kommetega vastuolus oleva tehinguga. Laenude puhul, mida antakse väljaspool majandus- või kutsetegevust, võib kõrgem intressimäär olla õigustatud, sest tegemist on suurema riskiga, seda eelkõige tagatiste puudumise tõttu. Viidatud seisukoht arvestab eelkõige intressi majanduslikku olemust, sest intress väljendab mitte lihtsalt tasu raha kasutamise eest, vaid laenu nõudmise ja pakkumise vahekorda ehk siis hinda, mida laenuvõtja peab maksma raha kasutamise võimaluse eest just sellel hetkel.<sup>208</sup>

Seadusandja on TsÜS §-s 86 sätestatud tehingu heade kommete vastasuse tuvastamiseks vajaliku ebamõistlikult kõrge krediidi kulukuse määra fikseerimisel lähtunud vastastikuste kohustuste väärtuse tasakaalu põhimõttest. Kui soovitava soorituse ja kohustuse väärtuste vahel valitseb suur erinevus, siis on see märk sellest, et kahjustatud poole soov omale kohustust võtta ei olnud vabatahtlik.<sup>209</sup> Mõistlikkuse hindamisel tuleb arvesse võtta nii kohustuse olemust, tehingu eesmärki ja praktikat selles tegevusvaldkonnas ning kaasatud ameteid.<sup>210</sup>

<sup>207</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 123), lk 8.

<sup>208</sup> I. Kull, J. Lahe, J. Ots, M. Torga (viide 76), lk 563.

<sup>209</sup> K. Saare jt (viide 99), lk 47.

<sup>210</sup> I. Ulst (viide 180).

Lähtudes asjaolust, et laenulepingu nõrgemaks pooleks on kõigi eelduste kohaselt laenuvõtja, mitte laenuandja, on käesoleva magistritöö autor seisukohal, et ümberpööratud tõendamiskohustus on nimetatud tehingute puhul vajalik ja põhjendatud just tarbija õiguste kaitse eesmärgi saavutamiseks. Kuna liigkasuvõtjaliku iseloomuga tarbimislaenude peamiseks sihtgrupiks on osutunud sundolukorra, kogenematuse või muu raske asjaolu esinemise tõttu laenuvõtjad, on oluline nende nimetatud tehingust tingitud ebasoodsa majandusliku olukorra võimalikult kiire parandamine. Eeltoodust tulenevalt peab töö autor piisavaks, et liigkasuvõtjaliku tehingu tagajärjel kahjustada saanud pool peab tõendama vaid raskete asjaolude olemasolu tehingu tegemise hetkel ning ei ole kohustatud tõendama laenuandja hoolsuskohustuse rikkumist ega muid laenuandja tegevust puudutavaid asjaolusid.

## Kokkuvõte

Käesolevas magistritöös antud analüüsi, mille objektiks on liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus tehingu tühisuse alusena, pinnal tehtud autori poolsed järeldused on välja toodud alljärgnevalt.

Heade kommete vastasuse kindlakstegemine ja määratlemine sõltub vaatamata seda reguleeriva seadusesätte olemasolust paljuski iga konkreetse juhtumi asjaoludest ning see, mis on vastuolus heade kommetega praegusel ajahetkel ei pruugi seda olla enam tulevikus. See tähendab, et puudub ühtne kriteerium, mille alusel oleks võimalik kõik omavahel sarnased tehingud tühiseks tunnistada. Niisiis tuleb seadusest tulenevate heade kommete vastasuse objektiivsete ja subjektiivsete asjaolude hindamisel arvesse võtta iga tehingu individuaalsust.

Kuna heade kommete mõiste on oma olemustelt avatud, ajas ja ruumis muutuv ning dünaamiline, annab selle õigusinstituudi rakendamine kohtunikele küllalt vabad käed selle sisuliseks tõlgendamiseks. Teisalt võib see tänapäeva maailmas osutada potentsiaalseks probleemiallikaks, võimaldades üha enam tugineda heade kommetega vastuolust tulenevale tehingu tühisusele, kui ei esine muid tühisuse või tühistatavuse kohaldamise aluseid. Olgugi, et heade kommete sisu ei ole võimalik üheselt ja kindlalt defineerida, on välja kujunenud suuremad juhtumite grupid, mille puhul tunnustatakse vastuolu heade kommetega. Nimetatud juhtumite alla kuuluvad ka käesolevas magistritöös põhitähelepanu all olnud võlgnikku kahjustavad tehingud. Heade kommete instituudi rakendamisel on oluline jälgida, et kõnealuse mõiste sisustamine ei muutuks liiga laialivalguvaks ega takistaks vabast tahtest ning mõistlikkuse põhimõttest lähtuvate lepingute sõlmimist ja ettevõtlusvabadust.

Tänapäeva ühiskond on küll kujunenud vabameelsemaks kui see oli heade kommete instituudi tekkeperioodil, kuid töö autori arvates ollakse suurenenud õigusteadvusest tulenevalt oma õiguste kaitseks üha kriitilisem erinevate käitumisviiside aktsepteerimise osas. Seetõttu leiab autor, et on vajalik eetilise ja tunnustatud moraalinormidele vastava käitumise ajas muutuva kontseptsiooni konkretiseerimine seoses heade kommete mõistega. Kuna seadusesse ei ole võimalik ammendavalt kirja panna heade kommete vastaste tehingute loetelu ega kõnealuse õigusinstituudi definitsiooni, on oluline, et heade kommete mõiste sisustamisega tegelevad kohtud analüüsiks põhjalikumalt kõnealuse õigusinstituudiga seotud kaebusi. On üldtunnustatud, et heade kommetega on vastuolus tehingud, mis ei vasta

keskmise ühiskonnaliikme õiglustundele ja väärtushinnangutele. Kuna aga väärtushinnangute tase on seoses inimeste suurenenud teadlikkusega oma õigustest ja võimalustest tõusnud, on oluline vältida olukorda, kus tehingute tühisusele tuginemine vastuolu tõttu heade kommetega kujuneks lihtsaks ja mugavaks kohustuste vältimise mooduseks. Heade kommete vastasus ei sõltu üksikisikute subjektiivsest hinnangust, määrav on objektiivne kriteerium, ehk kuidas on kujunenud ja milline on ühiskondlik seisukoht.

Eesti kohtupraktikas tunnustatakse tehingute tühisust heade kommete vastasuse tõttu juhul, kui tehing on vastuolus ühiskonna moraali- ja õiglustundega ning tühisuse tuvastamise aluseks puuduvad erisätted. Erisätete olemasolu korral ei saa alternatiivina kohaldada heade kommete instituudiga seotud regulatsiooni, kuna see kahjustaks oluliselt õiguskindluse tagamise võimalust.

Kui erinevate töös käsitlust leidnud Euroopa mudelseaduste kohaselt on tehing raskete asjaolude ärakasutamise korral tühistatav, siis TsÜS sätestab nimetatud tehingute tühisuse. Käesoleva magistritöö autor on seisukohal, et tehingu tühisuse korral on raskete asjaolude esinemine sageli tehingu tegemise põhjuseks, mille tõttu ei pruugi tehingu poolel olla võimalust tehingust keeldumiseks. Sellest tulenevalt peab autor oluliseks, et ühe poole erakorralist vajadust ära kasutav tehing oleks tühine algusest peale. Tehingu tühisuse tuvastamiseks heade kommete vastasuse tõttu peab kahjustunud pool tõendama vaid raskete asjaolude esinemist tehingu tegemisel, kuna suurem tõendamiskohustus on seadusega pandud tehingust ülemääraseid eeliseid saanud poolele.

Tehingu kehtimajäämise ja poolte õiguskindluse tagamiseks on oluline määratleda raskete asjaolude esinemise aeg, et vältida tehingu tühisusele tuginemist poole enda hooletusest tekkinud ning alles hilisemalt pärast tehingu tegemist avaldunud raskete asjaolude esinemise korral.

Heade kommete sisu analüüsimisega seostatud ning suurt populaarsust kogunud kiirlaenuteenuste tingimused on tarbija jaoks karmid ja küllalt paindumatud ning klientide tuvastamist ja piisavat informeerimist puudutavad nõuded ei olnud heade kommete instituudiga seotud seadusemuudatuste tegemise hetkel veel erilise tähelepanu all. 30. aprillini 2009.a kehtinud TsÜS § 97 sätestas, et tehingu teinud füüsiline isik võib tühistada tema poolt äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu, mille tegemisel teine pool kasutas ära tema erakorralisi vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muid selliseid

asjaolusid. Alates 01. maist 2009.a kehtiva TsÜS § 86 kohaselt on heade kommetega vastuolus olev tehing tühine ning heade kommete vastasusega on tegemist muu hulgas, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust ja kui tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Peamine erinevus TsÜS-i vana ja uue redaktsiooni vahel seisneb just selles, et kui varasemalt oli tehing eeltoodud asjaolude tõttu tühistatav, siis nüüd on kõnealuses olukorras tegemist tühise tehinguga. Käesoleva magistritöö autor seisukohal, et varasema TsÜS-i § 97 muutmine ning kehtiva TsÜS-i § 86 täiendamine oli vajalik ja põhjendatud tarbijale kui nõrgemale tehingupoolele suuremate võimaluste andmiseks oma positsiooni ja õiguste kaitsel. Uue regulatsiooniga on laiendatud tõlgendamisruumi asjaoludele, mille kohaselt ei ole tehing tühistatav seadusest tulenevate erisätete alusel, kuid mis kahjustavad oluliselt tarbijat. Lisaks on tehinguga soodsamal positsioonil olevat poolt kohustatud pöörama suuremat tähelepanu hoolsuskohustuse täitmisele tehingu tegemisel.

Lisaks on TsÜS § 86 lg-s 3 kehtestatud eeldused, mille kohaselt eeldatakse tarbijakrediidilepingute puhul, et pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda. Käesoleva magistritöö autor leiab, et just krediidi kulukuse määr on üheks peamiseks probleemiallikaks Eestis populaarseteks osutunud kiirlaenuteenuste puhul ning seetõttu omab nimetatud säte suurt tähtsust tarbijaõiguste kaitsel.

Kuna laenulepingute nõrgemaks pooleks kõigi eelduste kohaselt on laenuvõtja, mitte laenuandja, leiab töö autor, et ümberpööratud tõendamiskohustus<sup>211</sup> on nimetatud tehingute puhul vajalik ja põhjendatud just tarbija õiguste kaitse eesmärgi saavutamiseks. Liigkasuvõtjaliku iseloomuga tarbimislaenude peamiseks sihtgrupiks on osutunud sundolukorra, kogenematuses või muu raske asjaolu esinemise tõttu laenuvõtjad, millest tulenevalt on oluline nende nimetatud tehingust tingitud ebasoodsa majandusliku olukorra võimalikult kiire parandamine. Seetõttu peab töö autor piisavaks, et liigkasuvõtjaliku tehingu tagajärjel kahjustada saanud pool peab tõendama vaid raskete asjaolude esinemist tehingu

---

<sup>211</sup> *Supra*, lk 56-58.

tegemise hetkel ning ei ole kohustatud tõendama laenuandja hoolsuskohustuse rikkumist ega muid laenuandja tegevust puudutavaid asjaolusid.

Riigikohus on liigkasuvõtjalike laenutehingute puhul asunud korduvalt seisukohale, et kõrge intress iseenesest, isegi kui see on ebaproportsionaalne laenusaaja suhtes, ei tingi veel tehingu tühisust heade kommete vastasuse tõttu, kuna seadus laenulepingus intressimäära osas kitsendusi ei tee ning teise poole raskeid asjaolusid ära kasutades varasemalt teisele poolele äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu tühistamist võimaldanud TsÜS § 97 oli erinormiks TsÜS § 86 suhtes. Magistritöö autor on seisukohal, et olukorrad, kus tarbija on kohustatud lisaks laenusummale tasuma peaaegu samaväärse summa ulatuses intressi, seavad laenuvõtja ülemäära ebasoodsasse olukorda ning ei nõustu seetõttu Riigikohtu arvamusega. Sõltuvalt tehinguga seotud asjaolude hindamisest peaks tarbijale siiski jääma võimalus tugineda laenutehingu tühisusele heade kommetega vastuolus oleva liigkasuvõtjaliku iseloomu tõttu ka ebamõistlikult kõrge intressimäära korral. Laenutehingutega kaasneva kõrge intressi näol peaks olema tegemist tehingu tühisuse eeldusega heade kommete vastasuse tõttu, mida on võimalik ümber lükata. Intressi ülemäärasust tuleks analüüsida juhtumipõhiselt ning tehingu tühisuse tuvastamine liiga kõrge intressi tõttu peaks vajadusel olema võimalik.

Käesoleva magistritöö autori arvates on esitatud analüüsi põhjal võimalik anda vastus küsimusele, milliste asjaolude esinemisel on põhjendatud tehingu tühisus vastuolu tõttu heade kommetega ning seda eelkõige laenulepingute liigkasuvõtjalikkuse korral.

# **Usury as a Practice Contrary to Good Manners as Grounds for Nullity of Transactions**

## **Summary**

The topic of this master's thesis is based on the nullity of transactions with usurious nature and contradiction with good morals. The institution of good morals is used in different legal systems in case other legal basis that bring along nullity of transactions are not applicable and the transaction is obviously at variance with moral norms and legal principles that are acknowledged in the society. The use of this legal institution is difficult due to the fact that values are changing in time and space and do not allow to define what are good morals and where the line between consonance and conflict of good morals is. On the other hand, the absence of definition of good morals gives courts larger opportunities of interpreting and solving disputes on this topic.

According to the General Part of the Civil Code Act, contradiction with good morals is also one of the basis of void transactions in Estonia and it is regulated in § 86 of GPCCA. Despite the fact that GPCCA provides the prohibition and nullity of many transactions, it is never possible to enumerate all the circumstances that make the transaction void according to the decency of a reasonable person. It is not possible for the regulator to keep abreast of the times to give all these circumstances the power of laws, abrogate the obsolete provisions and the ones that are not contradictory to good morals. On the other hand the society's awareness of laws insists that there should be basis that could be applied flexibly and that would allow to consider transactions contrary to a fairly thinking person's comprehension of good and fair void.

The topic of usury connected to contradiction with good morals is actual due to the popularity of quick (SMS) loans that have caused great financial difficulties to private persons during past years. Loan services that are offered are available to almost everyone, the annual percentage rate of charge is enormously high and repayment terms are short. The cause of consumers' financial problems is the ineptness to evaluate and avoid the realisation of risks that are connected to quick loans. Annual percentage rates of charge rising to hundreds of percentages are extremely burdensome to borrowers and cause problems with fulfilling financial obligations on time.



The three main problems disserted in the thesis are the specification and legal meaning of the conception of good morals, reasonable regulation of usurious transactions that are contrary to good morals in Estonia and the question, whether usurious action can be the basis for considering a transaction void due to contradiction with good morals.

The thesis has been divided into three chapters based on the aim and main problems of the thesis. First chapter focuses on the historical aspect of the content of good morals recourcing on Roman law and associating it with modern law principles in Estonia and Europe. Attention is also paid to the fact that the meaning of good morals is a value that is changing in time due to what it is not possible to specify it in law. Legal necessity and possibilities of implementation of the institution of good morals is also analysed in the thesis alongside with the cases in which it should be implemented as the basis of nullity. The regulation concerning contradiction with good morals should enable the courts to rely on the values that are treasured in a concrete legal system and society and implement the meaning of good morals according to that is accepted at the time. The difference between the principles of good morals and good faith is also brought out in the thesis to make the content and legal consequences of these principles more comprehensible. Contradiction with good morals is disserted as the basis of nullity in case of usurious transactions throughout this master's thesis.

In the second chapter the historical development and the takeover of the regulation of usury to modern laws and dissertation in European model laws is examined more thoroughly. In addition, the former regulation according to which the transactions contrary to good morals were cancelled is explored. Estonian regulation of usurious transactions is also compared to the German BGB because German law is considered to be one of the role models of shaping Estonian laws. The objective and subjective circumstances and prerequisites of usury in section 86 subsections 2 and 3 of the GPCCA are compared to the valid regulation of contradiction to good morals. As the principle of freedom of contract prevails in the contract law of Estonia and other democratic European countries the question of restricting this principle in relation to contradiction to good morals is analysed throughout the thesis. In the second chapter of this master's thesis the fact when the disproportionation of obligations is corresponding to the criteria of contradiction to good morals and being the basis of nullity is also examined. The rights and obligations of the parties of a loan contract are analysed in relation to the nullity of a transaction due to the contradiction to good morals. The

justification of inversion of burden of proof is analysed in comparison with the former regulation.

The main attention in the third chapter is paid on usury and its connection to contradiction to good morals in case of quick loans. The development of quick loans in Estonian loanmarket and the main causes for concluding these transactions are also analysed in this chapter.

The following analysis and conclusions by the author are based on the abovementioned distribution of the chapters of this master's thesis.

Regardless of the existence of an applicable provision of the law, to a great extent, determining and defining something as contrary to good morals depends on the circumstances of each specific case and what is currently contrary to good morals might not be that in the future. This means that there is no single criterion based on which all similar transactions could be declared null and void. Thus, when evaluating objective and subjective statutory conditions for declaring a transaction null and void, the individual characteristics of each transaction must be taken into account.

As the notion of good morals is innately open, evolving in time and space, and dynamic, the implementation of this legal regulation provides judges with quite a bit of room for interpretation as to its substance. On the other hand, this can turn out to be a potential problem in the modern world, enabling persons increasingly often to claim that a transaction is null and void due to it being contrary to good morals when there are no other grounds for declaring it null and void or annulment. When applying the regulation of good morals it is vital to ensure that the meaning given to this notion is not too vague and does not hinder entrepreneurial freedom and the conclusion of contracts based on free will and the principle of reasonability.

Modern society has become more liberal than it was when the principle of good morals was established but due to increased awareness of one's rights, people tend to be increasingly critical towards accepting various behaviours. Thus it is necessary to specify the evolving concept of behaviour that abides by ethical and accepted moral norms in relation to the notion of good morals. As it is impossible to exhaustively list transactions that are contrary to good morals or define this notion in the law, it is vital that courts that give meaning to the notion of good morals analyse complaints concerning this regulation more thoroughly. It is

generally accepted that transactions which do not correspond to the sense of justice and values of the average member of society are deemed contrary to good morals. As the level of people's values has risen with their increased awareness of their rights and opportunities, it is important to avoid a situation where relying on the nullity of a transaction due to it being contrary to good morals would be a simple and convenient way to avoid performance of obligations.

In Estonian judicial practice, the nullity of a transaction due to it being contrary to good morals is recognised if the transaction is contrary to the society's sense of morals and justice and there are not specific provisions to declare the transaction null and void. If there are applicable specific provisions, the regulation concerning good morals cannot be applied as an alternative as this would create a situation where the person could still submit a claim after the period of submitting a claim based on the specific provision has expired, making it significantly more complicated to ensure legal certainty.

Whereas the various European model laws discussed in the thesis state that the transaction may be annulled due to the abuse of difficult circumstances, the General Part of the Civil Code Act prescribes the nullity of such transactions. The author of this master's thesis is of the opinion that in case of nullity of a transaction, the existence of difficult circumstances is often the motive for making the transaction due to which the party to the transaction may not have an opportunity to refuse the transaction. Because of this it is important that a transaction which abuses the exceptional need of one party is null and void from inception. To determine the nullity of a transaction due to it being contrary to good morals, the aggrieved party needs only to prove the existence of difficult circumstances upon concluding the transaction as the law sets a greater burden of proof on the party who received excessive benefits from the transaction.

To ensure parties' legal certainty and that the transaction remains in force, it is important to determine the time when difficult circumstances existed so as to avoid reliance on nullity of the transaction upon the existence of difficult circumstances that arose as a result of a party's own negligence only after the transaction had already been made.

The conditions of highly popular quick loans which are often referred to when analysing the essence of good morals are harsh and quite rigid for the consumer and the requirements for identification and provision of sufficient information had not received much attention when

the amendment concerning good morals was made in the law. Section 97 of the GPCCA that was in force until 30 April 2009 prescribed that a natural person who concluded a transaction may annul a transaction made by them under extremely unfavourable conditions where the other party abused their exceptional needs, relationship of dependency, inexperience or other such circumstances. Pursuant to section 86 of the GPCCA in force as of 1 May 2009, a transaction which is contrary to good morals or public order is void, and a transaction is contrary to good morals, *inter alia*, if a party knows or must know at the time of entry into the transaction that the other party enters into the transaction arising from his or her exceptional need, relationship of dependency, inexperience or other similar circumstances and if the transaction has been entered into under conditions which are extremely unfavourable for the other party or the value of mutual obligations arising for the parties is out of proportion contrary to good morals. The author of this master's thesis is of the opinion that amendment of the previous section 97 of the GPCCA and the supplementation of the current section 86 of the GPCCA was necessary and justified in order to provide the consumer as the weaker party of the transaction with greater opportunities to defend their position and rights. The new regulation has increased the room for interpretation to circumstances which are not grounds for declaring a transaction null and void pursuant to specific provisions of the law but which significantly damage the consumer. Additionally, the party in a more favourable position in the transaction has been obligated to pay more attention to their duty of care in concluding the transaction.

Furthermore, subsection 86 (3) of the GPCCA sets forth the preconditions according to which in the case of consumer credit contracts it is presumed that the value of mutual obligations arising for the parties is out of proportion contrary to good morals, *inter alia*, if the annual percentage rate subject to payment by a consumer exceeds, at the time of grant of the credit, the average annual percentage rate of consumer loans granted to private persons, which was last published by the Eesti Pank, more than three times. The author of this master's thesis finds that it is precisely the annual percentage rate that is one of the primary sources of problems in quick loan services that have become so popular in Estonia and this is why the aforementioned provisions is of such great importance in protecting the consumers' rights..

As presumably, the weaker party in loan contracts is the borrower and not the lender, the author of this thesis finds that the abovementioned reversed burden of proof is necessary and justified for such transactions precisely for ensuring the protection of consumer rights. The

primary target group for usurious consumer loans are borrowers who are in an unavoidable situation, inexperienced or suffering from other difficult circumstances due to which it is important to improve the unfavourable financial position they are in as a result of the aforementioned transaction as quickly as possible. This is why the author of this thesis considers it sufficient that the party that has suffered from usury must only prove the existence of difficult circumstances at the time of concluding the transaction and is not obligated to prove the violation of the duty of care on the part of the lender or other circumstances concerning the lender's activities.

With regard to usurious loan transactions, the Supreme Court has on several occasions taken the position that a high interest rate on its own, even if it is disproportionate towards the borrower, is not enough to declare a transaction null and void due to it being contrary to good morals as the law does not prescribe constraints as to the interest rates set in a loan contract and section 97 of the GPCCA which previously enabled the annulment of a transaction which was made under extremely unfavourable conditions for the other party was a specific provision to section 86 GPCCA. The author of this master's thesis is of the opinion that situations where the consumer is forced to pay interest in almost the same amount as the principal amount of the loan put the borrower in an excessively unfavourable position and thus does not agree with the opinion of the Supreme Court. Depending on the assessment of the circumstances related to the transaction, the consumer should still have the right to rely on the nullity of a loan transaction due to its usurious nature which is contrary to good morals also in the case of an unreasonably high interest rate.

## Kasutatud kirjanduse loetelu

1. A. Avi. Tühine tehing. Magistritöö, 2004.
2. A.S. Hartkamp jt. Towards A European Civil Code. Dordrecht, Boston, London: Martinus Nijhoff Publishers, 1994.
3. C.H. Beck. Introduction to German Law. Hague: Kluwer Law International, 1996.
4. C. von Bar, E. Clive (toimet.) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume I. Sellier, European Law Publishers, 2009.
5. H. Köhler. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura, 1998.
6. I. Kull, J. Lahe, J. Ots, M. Torga. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika seadusandja mõjutajana. Juridica VIII/2009.
7. I. Kull. Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the Harmonized EU Law I. Tartu: Tartu University Press, 2007.
8. I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002.
9. I. Parrest. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tartu 2005
10. I. Tibar. Rahapesu kujunemisloost ja olemusest. Juridica VIII/2007.
11. I. Ulst. Balancing the rights of consumers and service providers in Estonia. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.
12. I. Ulst. Electronic Retail Lending in Estonia: Legal Limits on the Cost of Credit. Review of Central and East European Law, Vol 35 No 3, 2010.
13. I. Ulst. Legal Problems with Electronic Retail Loans: Balancing the Freedom of Contract and the Protection of Consumers – The Case of Estonia. The Journal of Eurasian Law, Vol 2 No 2, 2009.
14. J. Beatson. Anson's Law of Contract. 28<sup>th</sup> edition. Oxford University Press, 2002.
15. K. Kull. Hinna ja vastusaadava väärtuse vahekorra vastuolu heade kommetega tehingu tühisuse alusena. Bakalaureusetöö, 2009.
16. K. Saare, K. Sein, M.A. Simovart. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. Juridica I/2010.
17. K. Siibak. Pangandussüsteemi ja usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.

18. K. Zweigert, H. Kötz. Introduction to comparative law. Third Revised Edition. Oxford: Clarendon Press, 1998.
19. M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. Magistritöö, 2004.
20. M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad lepingud. Juridica VI/1999.
21. M. Kuurberg. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. - Juridica III/2005.
22. M. Luts. Õigusfilosoofia I. Sissejuhatus õigusfilosoofiasse. Tallinn: Juura, 1997.
23. M. Ristikivi. Ladina keel juristidele. Tallinn: Juura, 2006.
24. N. Barry. The French Law of Contract. Second Edition. Clarendon Press Oxford, 1992.
25. O. Lando, E. Clive, A. Prüm, R. Zimmermann. Principles on European Contract Law. Part III. Kluwer Law International, 2003.
26. O. Lando, H. Beale. Principles of European Contract Law. Parts I and II. Kluwer Law International, 2000.
27. P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010.
28. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2007.
29. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2009.
30. P. Varul jt. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2012.
31. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus I, Üldosa (§§ 1-207), Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2006.
32. P. Varul. Tühine tehing. – Juridica I/2001.
33. P.D.V Marsh. Comparative Contract Law: England, France, Germany. Gower, 1994.
34. R. Tiivel. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2009.
35. R. Zimmermann. The Law of Obligations, Roman Foundations of the Civilian Tradition. Cape Town, Wetton, Johannesburg: Juta & Co, Ltd, 1992.
36. T. Schlueter. Banks as Financial Advisors: A Comparative Study of English and German Law. Kluwer International, 2004.
37. V. Kõve jt. Eraõiguse põhiprobleeme. Õppematerjal kohtunikele 2003. Tartu: Eesti Õiguskeskus 2004.

## Kasutatud normatiivaktide loetelu

38. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus kättesaadav:  
[http://www.jusline.at/Allgemeines\\_Buergerliches\\_Gesetzbuch\\_\(ABGB\).html](http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_(ABGB).html)  
(vaadatud 04.05.2012)
39. Code Civil. Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>  
(vaadatud 04.05.2012)
40. Eesti Vabariigi põhiseadus
41. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – ELT L 133, 22.05.2008.
42. Krediidiasutuste seadus (RT I 1999, 23, 349 – RT I, 13.12.2011, 5)
43. Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista. Arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228> (vaadatud 04.05.2012)
44. Pankrotiseadus (RT I 2003, 1, 95 – RT I, 29.06.2011, 14).
45. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus (RT I 2008, 3, 21 – RT I, 30.12.2011, 24).
46. Saksa tsiviilseadustik. BGB. Tallinn: Juura, 2001
47. Täitemenetluse seadustik (RT I 2005, 27, 198 – RT I, 21.03.2011, 35).
48. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002, 35, 216 – RT I 06.12.2010, 12)
49. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002, 35, 216 – RT I 2008, 59, 330)
50. Võlaõigusseadus (RT I 2001, 81, 487 – RT I, 08.07.2011, 21)

## Kasutatud kohtupraktika loetelu

51. RKTko 24. mai 2001.a otsus nr 3-2-1-76-01
52. RKTko 29. aprilli 2002.a otsus nr 3-2-1-29-02
53. RKTko 16. oktoobri 2002.a otsus nr 3-2-1-80-02
54. RKTko 22. oktoobri 2002.a otsus nr 3-2-1-108-02
55. RKTko 18. novembri 2003.a otsus nr 3-2-1-126-03
56. RKTko 29. märtsi 2004.a otsus nr 3-2-1-41-04
57. RKTko 31. märtsi 2004.a otsus nr 3-2-1-29-04
58. RKTko 23. septembri 2005.a otsus nr 3-2-1-80-05



- 59. RKTko 24. aprilli 2006.a otsus nr 3-2-1-21-06
- 60. RKTko 15. jaanuari 2007.a otsus nr 3-2-1-132-06
- 61. RKTko 29. jaanuari 2007.a otsus nr 3-2-1-137-06
- 62. RKTko 13. veebruari 2008.a otsus nr 3-2-1-140-07
- 63. RKTko 17. juuni 2011.a otsus nr 3-2-1-49-11

## **Muud materjalid**

- 64. Jõustus Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiiv. – Eesti Majanduse Teataja 7/8, 2011.
- 65. Riigikohus krediidilepingu tühisusest heade kommete vastasuse tõttu. Eesti Majanduse Teataja 7/8, 2011.
- 66. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (365 SE III). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?page=en\\_vaade&op=ems&eid=420369](http://www.riigikogu.ee/?page=en_vaade&op=ems&eid=420369) (vaadatud 04.05.2012).
- 67. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC). Rome: UNIDROIT, 2004.

## Kasutatud lühendid

ABGB	-	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
APRC	-	Annual Percentage Rate of Charge, aastane krediidi kulukuse määr
BGB	-	Bürgerliches Gesetzbuch
CC	-	Code Civile
CIC	-	Corpus Iuris Civilis
DCFR	-	Draft Common Frame of Reference
GPCCA	-	General Part of the Civil Code Act
OikTL	-	Laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista
PankrS	-	pankrotiseadus
PECL	-	Principles of European Contract Law
PICC	-	Unidroit Principles of International Commercial Contracts
RTRTS	-	rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus
TMS	-	täitemenetluse seadustik
TsÜS	-	tsiviilseadustiku üldosa seadus
VÕS	-	võlaõigusseadus